Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

DOSTUPNOST BYDLENÍ V PARDUBICÍCH

ZÁVĚREČNÁ VÝZKUMNÁ ZPRÁVA

**Fakulta ekonomicko-správní
Univerzity Pardubice**

Jan Mandys, Miloslava Kašparová, Pavel Sedlák,
Martin Maštálka, Radka Knězáčková, Martin Sobotka,
Jiří Křupka, Zdenka Šándorová, Martin Šanda, Hana Synková

Vydavatel: Pardubice: Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, říjen 2019.

Řešitelé:
Mgr. Jan Mandys, Ph.D.[1]
Ing. Miloslava Kašparová, Ph.D.[2]
Mgr. Pavel Sedlák, Ph.D. [2]
Ing. Martin Maštálka, Ph.D.[3]
Ing. Radka Knězáčková, Ph.D.[4]
Ing. Martin Sobotka, Ph.D.[4]
doc. Ing. Jiří Křupka, PhD.[2]
PaedDr. Zdenka Šándorová, Ph.D.[5]
Ing. Martin Šanda, Ph.D.[2]
PhDr. Hana Synková, Ph.D.[6]

[1]Ústav právních a sociálních věd, Fakulta ekonomicko-správní, Univerzita Pardubice, Studentská 84, Pardubice, 532 10

[2]Ústav systémového inženýrství a informatiky, Fakulta ekonomicko-správní, Univerzita Pardubice, Studentská 84, Pardubice, 532 10

[3]Ústav regionálních a bezpečnostních věd, Fakulta ekonomicko-správní, Univerzita Pardubice, Studentská 84, Pardubice, 532 10

[4]Ústav ekonomických věd, Fakulta ekonomicko-správní, Univerzita Pardubice, Studentská 84, Pardubice, 532 10

[5]Katedra věd o výchově, Fakulta filozofická, Univerzita Pardubice, Studentská 97, Pardubice, 532 10

[6]Katedra sociální a kulturní antropologie, Fakulta filozofická, Univerzita Pardubice, Studentská 97, Pardubice, 532 10

117 stran

Výzkum je součástí projektu „CZ.03.2.63/0.0/16_128/0006204 – Pilotní ověření systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Pardubice“, který je financován z rozpočtu Evropské unie.

Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Pardubice

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Úvod

Cílem výzkumné zakázky „Dostupnost bydlení v Pardubicích“ bylo zpracování analytické zprávy, která by poskytla komplexní obraz v problematice bydlení v Pardubicích. Výsledky této zprávy budou sloužit jako podkladový empirický dokument pro plánování a nastavení bytové politiky v rámci připravované strategie bydlení, kterou připravuje Magistrát města Pardubice .

Analýza se skládá z těchto čtyř částí:

1. Zhodnocení současné situace v oblasti bydlení v Pardubicích.
2. Realizace šetření o osobách v bytové nouzi.
3. Realizace šetření zaměřeného na otázky dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v Pardubicích a blízkém okolí.
4. Komplexní shrnutí a doporučení.

První část přináší komplexní obraz o daném území se zaměřením na klíčovou oblast, kterou je trh s byty, dále pak popis bytového fondu, mobilita obyvatel a také základní demografické tendence. Druhá část se orientuje na osoby v bytové nouzi, jejich potřeby, přehled problémů, se kterými se setkávají a odhad jejich perspektivy ve vtahu k bydlení. Závěry byly postulovány na základě kvalitativního zjišťování. Třetí část uvádí výsledky kvantitativního dotazování mezi pardubickou veřejností. Cílem pak bylo analyzovat názory a postoje k bytové problematice u osob, které jsou motivováné různými aspekty ke změně bydlení. Poslední část přináší pak souhrnné shrnutí zjištěných výsledků a doporučení bez nutnosti exaktního studia předchozích částí.

Výzkum je součástí projektu ***„CZ.03.2.63/0.0/16_128/0006204 – Pilotní ověření systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Pardubice“, který je financován z rozpočtu Evropské unie.*** Jeho realizace probíhala v období březen až říjen 2019.

Vedle řešitelského týmu se do výzkumu zapojili i osoby dalších institucí, kterým tímto děkujeme za úspěšnou součinnost. Jmenovitě tyto osoby uvádíme vždy v příslušné kapitole. Také velmi děkujeme všem studentům a respondentům, kteří se zapojili do sběru sběr dat. V neposlední řadě také zaslouží poděkování Branislav Štefanča a Michal Ďorď.

SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ V PARDUBICÍCH

Úvod

Statutární město Pardubice je jedním ze dvou center bicentrické aglomerace ve východních Čechách, zároveň také administrativním centrem Pardubického kraje. Díky své pozici na tranzitním železničním koridoru a dálnici D11 a zároveň průmyslové tradici je atraktivním centrem pro celou řadu podniků a také obyvatel. Pardubice, stejně jako další česká města, byly po roce 1989 dočasně poznamenány propadem bytové výstavby souvisejícím se změnami společenského systému a velkou nejistotou. Po stabilizaci ekonomického prostředí a konsolidaci na trhu bydlení na konci 90. let se stal dalším významným faktorem úbytek obyvatel v důsledku subrubanizačních tendencí. Stejně jako v dalších českých městech začalo docházet ke stěhování obyvatel a dalších aktivit do menších sídel v zázemí města. Ekonomická aktivita však zůstávala v centru regionu, což mělo za následek zvýšení především automobilové dopravy a velké nároky na dopravní infrastrukturu.

Pozice města v systému osídlení byla ovlivněna rovněž reformou státní správy v roce 2000, kdy se Pardubice staly centrem nově vzniklého Pardubického kraje, který vznikl z jižní části bývalého Východočeského kraje. Statut krajského města přesunul do Pardubic postupně celou řadu správních agend a zvýšil tak dále atraktivitu města pro podnikání i pro bydlení. Ukotvení pozice Pardubic z pohledu problematiky bydlení v rozvojových dokumentech státu, kraje ale i samotného města je předmětem následujícího textu.

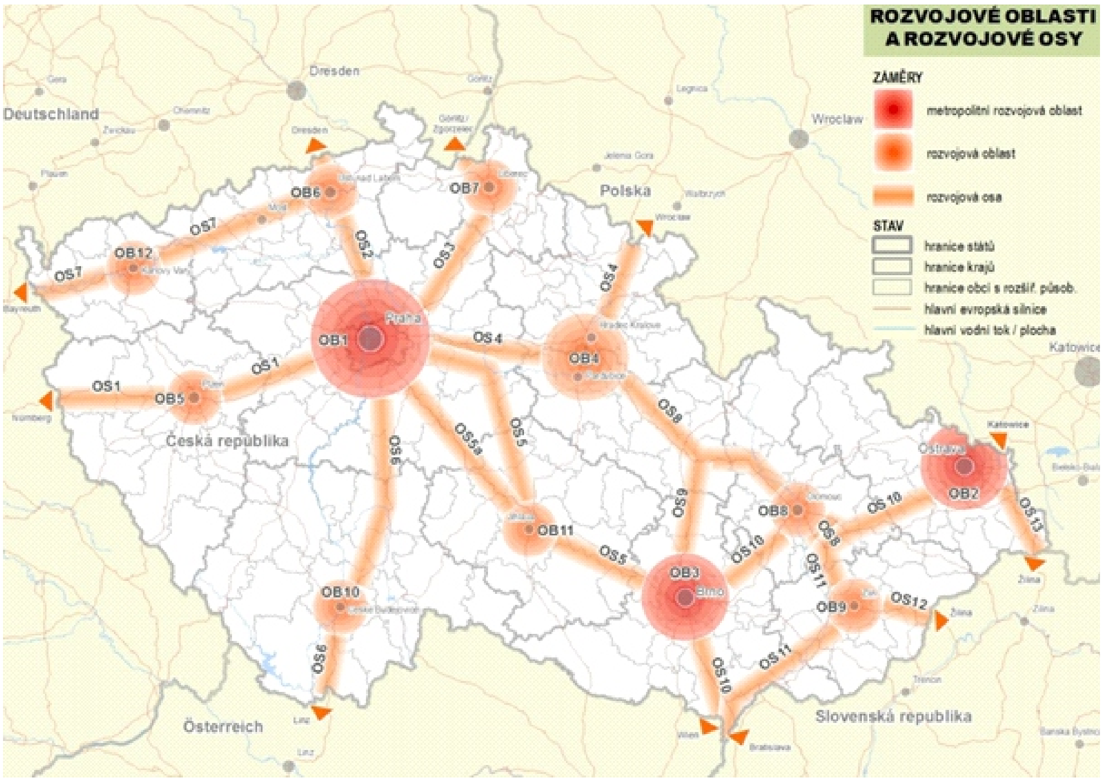
MĚSTO V NADŘAZENÉ ROZVOJOVĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

Následující kapitola přináší primární vstupní informace do celé problematiky. Bydlení není samostatnou kapitolou v obecní politice, ale je provázána na další strategické oblasti.

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z republikového hlediska jsou Pardubice dle Politiky územního rozvoje (Politika územního rozvoje ČR, 3. aktualizace, 2019) součástí rozvojové oblasti OB4 Rozvojová oblast Hradec Králové/Pardubice. Tato oblast představuje jednu z největších metropolitních oblastí v České republice čítající kolem 350 tis. obyvatel. Celé území je ovlivněno rozvojovou dynamikou krajských měst Hradce Králové a Pardubic při spolupůsobení vedlejšího centra Chrudim. Jedná se o silnou dvojjadernou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná má mezinárodní význam. Rozvojově podporujícím faktorem je poloha Pardubic na I. tranzitním železničním koridoru, dálnici D11 z Prahy do Hradce Králové s plánovaným pokračováním do Polska a perspektivní propojení s rychlostní silnicí R35 s Olomoucí, které poskytne alternativu rychlého západovýchodního silničního spojení v ČR vedle dálnice D1. (Politika územního rozvoje ČR, 3. aktualizace, 2019).

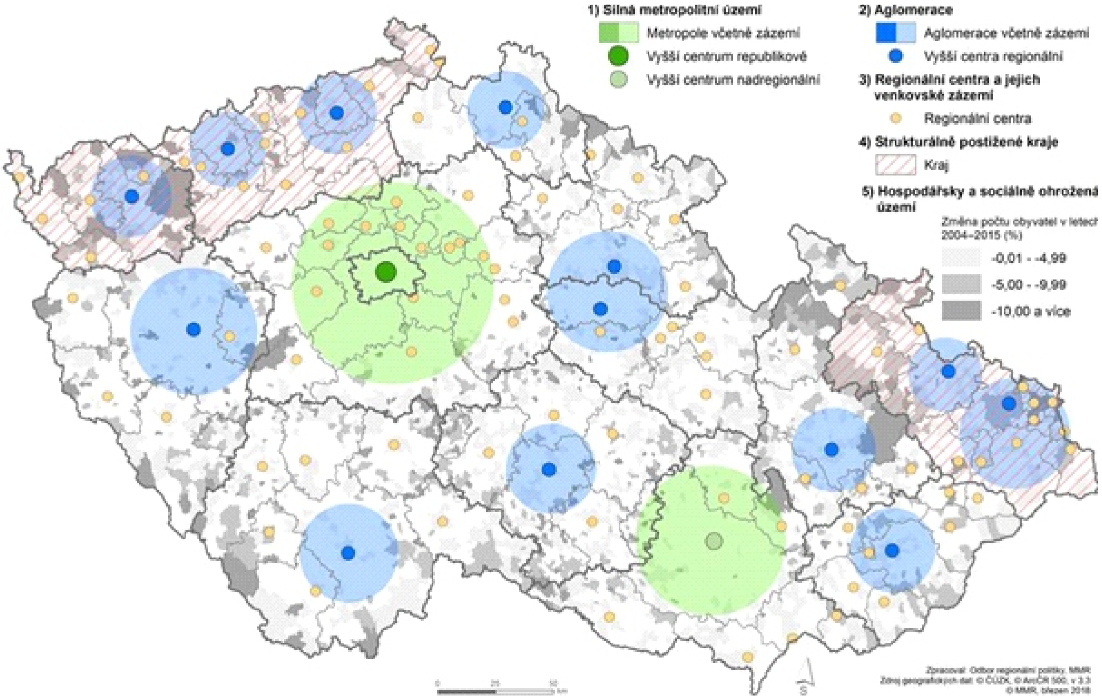
Pardubice leží dle stejného dokumentu na rozvojové ose OS4 Praha–Hradec Králové/Pardubice (podél dálnice D11)–Trutnov–hranice ČR/Polsko(–Wroclaw). Další větev rozvojové osy je Praha–Kolín–Chvaletice–Pardubice (podél železničního spojení Praha–Kolín–Pardubice). Toto území je výrazně ovlivněno dálnicí D11 a jejím připravovaným pokračováním do Jaroměře, připravovanou rychlostní silnicí R11 Jaroměř–Trutnov–hranice ČR/Polsko, železniční tratí č. 010 v úseku Praha–Pardubice (I. tranzitní železniční koridor) a spolupůsobením center Nymburk, Poděbrady, Kolín, Jaroměř, Dvůr Králové nad Labem a Trutnov. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí. (Politika územního rozvoje ČR, 3. aktualizace, 2019).



Obrázek výše ukazuje rozvojové oblasti a rozvojové osy dle Politiky územního rozvoje ČR, 3. aktualizace, 2019.

STRATEGIE REGIONÁLNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY 2021 +

Strategie regionálního rozvoje České republiky 2021+ řadí Pardubický kraj k průměrným regionům ve všech sledovaných oblastech. I v tomto dokumentu je město, společně se sousedním Hradcem Králové, součástí bicentrické aglomerace, jedné z největších v České republice, a představuje tak vyšší regionální centrum.



Obrázek ukazuje návrh vymezení území pro účely problémové analýzy SRR 21+ (Deník veřejné správy http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6758153).

Návrh Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ stanoví celou řadu úkolů vybraným aktérům regionálního rozvoje. Jednoznačně stanovená bytová politika města přispívá k naplnění následujících bodů této Strategie:

Specifický cíl 6.5.: Zlepšit práci s daty v oblasti regionálního rozvoje
Typové opatření 58: Zlepšit plánování rozvoje území na základě populačních prognóz
Typové opatření 59: Monitorovat koncentraci sociálního vyloučení na území ČR jako předpoklad cílených intervencí
Specifický cíl 5.3: Zajistit efektivní prevenci sociálního vyloučení a energetické chudoby a podporovat komunitní život v obcích
Typové opatření 44: Řešit problémy spojené se sociálně vyloučenými lokalitami a předcházet jejich vzniku
Specifický cíl 1.3: Zajistit občanskou vybavenost v dostatečném rozsahu a dostupnosti v jádrech metropolitních oblastí, suburbiích i v širším zázemí a omezit riziko vzniku sociální polarizace a segregovaných či vyloučených lokalit
Typové opatření 8: Vytvořit podmínky pro dostupné bydlení a zkvalitnit sídlištní celky

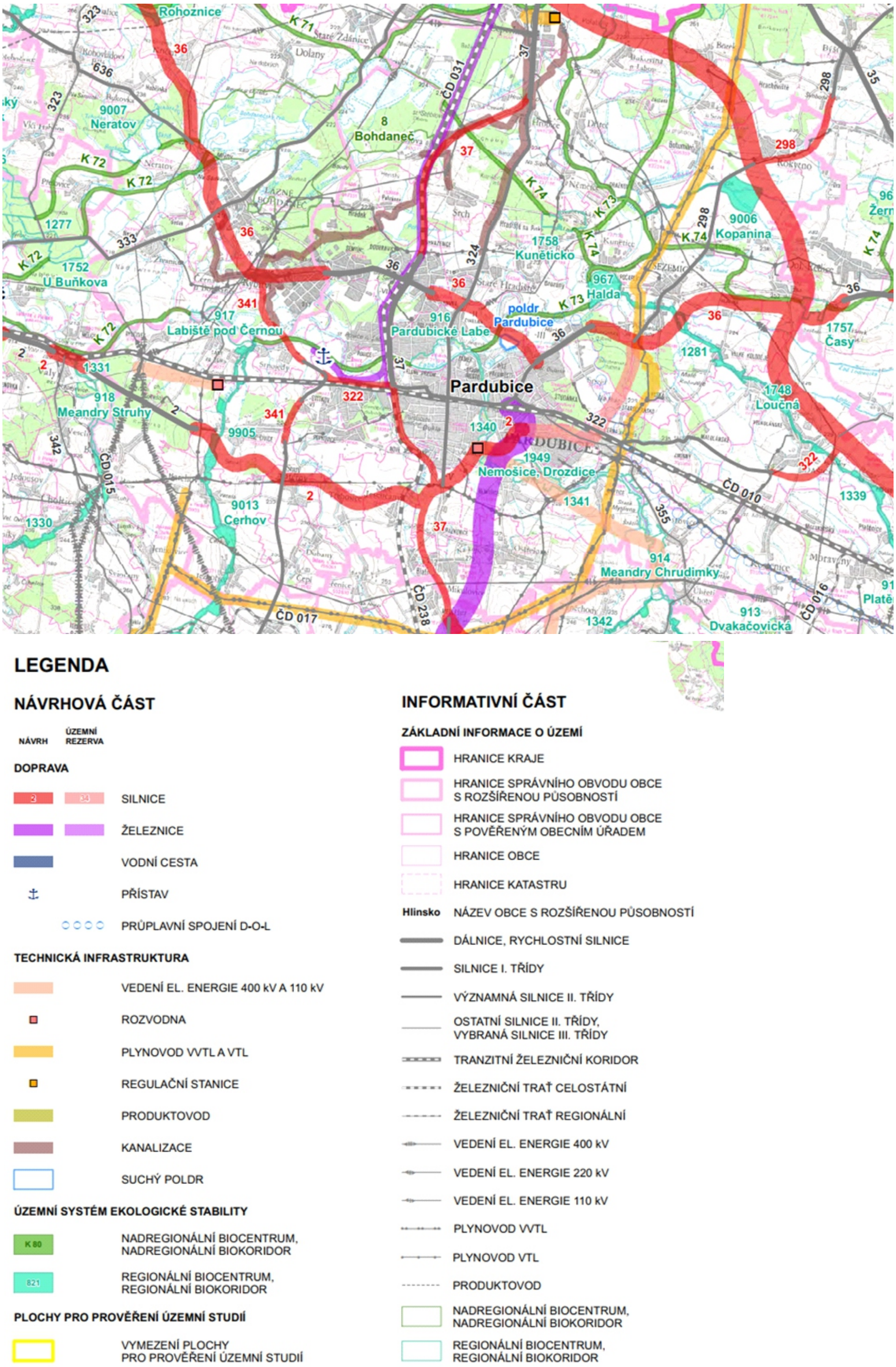
Zdroj: Návrh Strategie regionální rozvoje ČR 2021+, 2019

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen ZÚR) podrobněji rozpracovávají úkoly zadané Politikou územního rozvoje České republiky. ZÚR byly vydány Zastupitelstvem Pardubického kraje v roce 2010. Na území kraje vymezují mj. centra osídlení, přičemž Pardubice jsou identifikovány jako jediné krajské vyšší centrum. V jeho rámci stanovují následující zásady rozvoje území s přímým či nepřímým vztahem k bytové politice města:

- posílit význam centra zejména umístěním a rozvojem celokrajských a některých republikových obslužných funkcí ve správě, školství, vědě a výzkumu, zdravotnictví a kultuře,
- rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity, zejména aktivity v oblasti služeb a znalostní ekonomiky,
- doplněním tangenciálních silnic nadřazené sítě (I/2, I/36) snížit zatížení městského centra silniční dopravou,
- posílit význam veřejného mezinárodního letiště Pardubice,
- sledovat vybudování koncového přístavu Pardubice na Labi,
- chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu.

Z těchto zásad plynou úkoly pro územní plánování: zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj vyšších obslužných funkcí, vytvářet podmínky pro vyšší uplatnění městské a regionální hromadné dopravy, ověřit rozsah přestavbových území.



Obrázek: Zásady územního rozvoje Pardubického kraje – Výřez z výkresu plocha koridorů nadmístního významu.
(https://www.pardubickykraj.cz/viewDocument.aspx?document=17701)

Program rozvoje Pardubického kraje

Program rozvoje Pardubického kraje pochází z roku 2011, přičemž v roce 2014 Zastupitelstvo Pardubického kraje schválilo změnu návrhového období na léta 2012-2020. Jedná se tak již o starší dokument, který pracuje ve své analytické části především s rozlišením na úroveň ORP. V případě Pardubic lze území ORP označit rovněž na funkční mikroregion. Z tohoto důvodu jsou pro potřeby Analýzy bydlení na území města Pardubice použita v tomto odstavci data z aktuálních Územně analytických podkladů pro ORP Pardubice (2016) ve struktuře dat Programu rozvoje Pardubického kraje. SWOT Analýza je využita z aktualizované verze Programu rozvoje Pardubického kraje (2011).

Územně analytické podklady ORP Pardubice (2016) se věnují problematice bydlení v bodě 2.2.8, přičemž se zabývají pouze počtem dokončených bytů na území ORP, který od roku 2007 setrvale klesá z hodnoty 761 až na 352 v roce 2015. Větší pokles je zaznamenán u počtu bytů dokončených v bytových domech. To potvrzuje celostátní problémy se složitostí stavebního řízení a s ním související klesající počet dokončených bytů a vzrůstající tenzi na trhu s bydlením. V této části ÚAP rovněž zmiňují hrozbu neuváženého rozvoje obcí, které velice často navrhují plochy bydlení v oblastech, kde není vybudována (a mnohdy ani navržena) statečná infrastruktura podmiňující kvalitní bydlení, jako je drobná občanská vybavenost, kvalitní veřejná prostranství, chodníky, cyklostezky atd.

Vyhodnocení udržitelného rozvoje území, které je vyhodnocením územně analytických podkladů pro oblast ORP Pardubice uvádí následující SWOT analýzu:

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
Dobrá úroveň bydlení ve městech i v menších obcích Dobré technické vybavení bytů Úspěšná regenerace domů v panelových sídlištích a jejich okolí, zlepšení jejich kvality Stoupající tendence výstavby rodinných domů (z hlediska kvality bydlení), snižování podílu bytových domů Stabilní ekonomická situace v území má vliv na rozvoj bydlení	Vysoká cena nových bytů a jejich obtížná dostupnost pro mladé rodiny Stoupající tendence výstavby rodinných domů (z hlediska z hlediska záborů zemědělské půdy) a urbanisticky nevhodného rozpínání města Chybějící občanská infrastruktura v nových obytných souborech rodinných domů

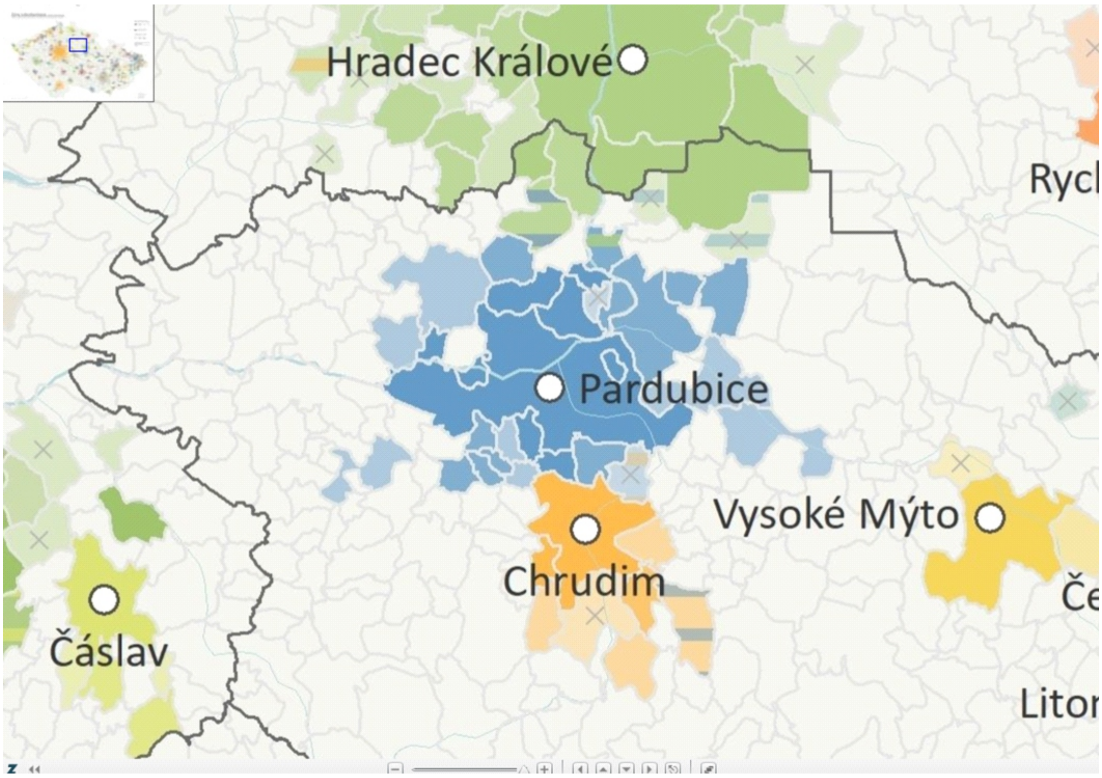
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
Dotace na regenerace bytových domů v sídlištích Hypotéky na individuální výstavbu	Tlaky na zástavbu všech volných ploch ve městech bez řešení širších vazeb a občanského vybavení Tlaky na budování obytných satelitů v okolí obcí v blízkosti Pardubic bez řešení širších vazeb a občanského vybavení

SWOT analýza bydlení, která je součástí Vyhodnocení udržitelného rozvoje území ORP Pardubice (2016). Zdrojem jsou Územně analytické podklady ORP Pardubice, 4. aktualizace, 2016.

Z problémů k řešení, které ÚAP stanovují pro ORP Pardubice souvisí s bydlením ve městě především nevhodné funkční využití některých ploch ve městě a závady především na dopravní síti.

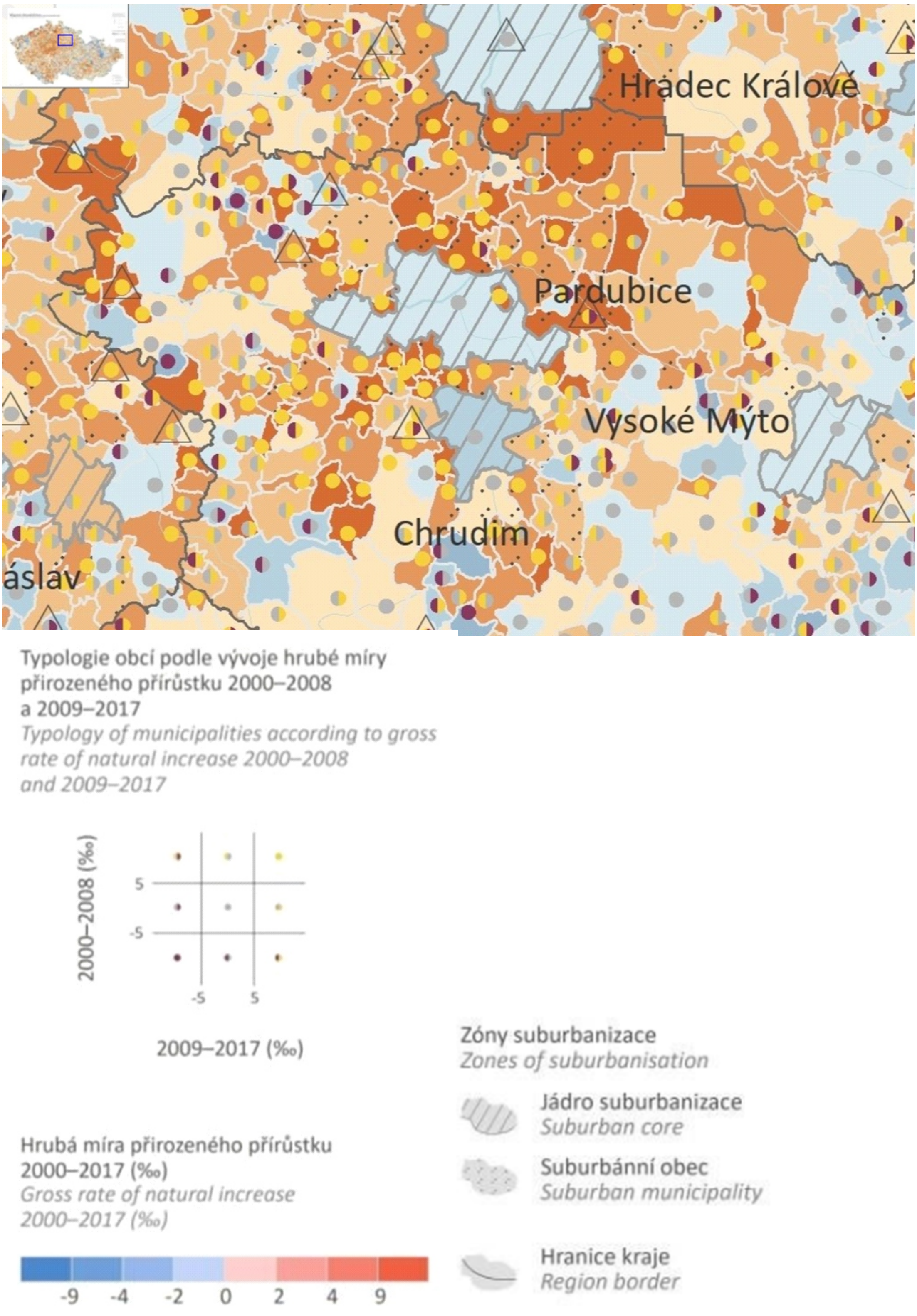
Pozice města v regionu

Jak již bylo uvedeno výše, statutární město Pardubice je součástí Hradecko-pardubické aglomerace. Rozvoj obou měst přes jejich vzájemnou vzdálenost méně než 20 kilometrů probíhá primárně ve směrech ven do regionů, ne k sobě navzájem. Růst měst do jednoho funkčního celku nepředpokládá ani jedna ze tří variant Územní prognózy jádrového území Hradecko-pardubické aglomerace, která na začátku milénia prověřovala tendence ve sledovaném území.Funkční propojení města Pardubice tak můžeme sledovat především v západním a jižním směru.

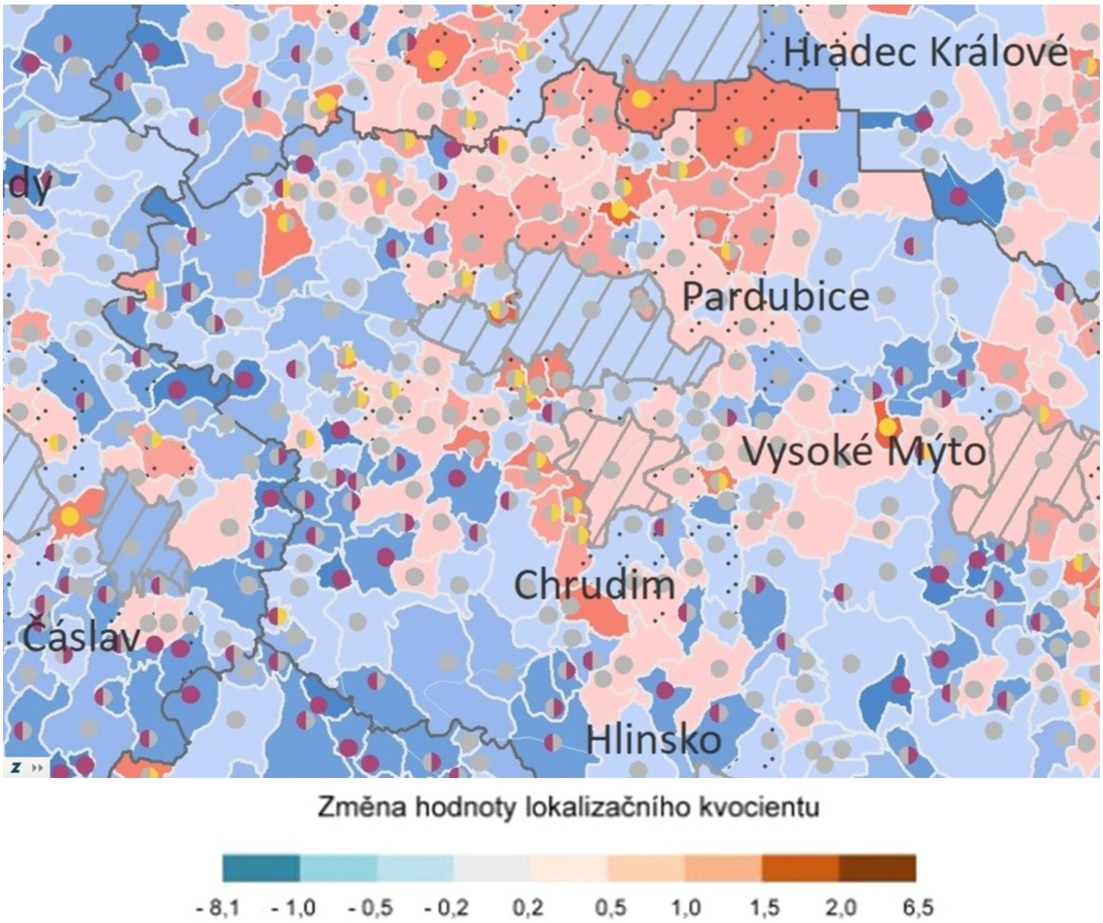


Zóny rezidenční suburbanizace v obcích Česka, 2016
(http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/11-zony-rezidencni-suburbanizace-v-obcich-ceska-2016)
Urbánní a regionální laboratoř, Př.F.UK, Praha

Kartogram níže zobrazuje vývoj počtu obyvatel v Pardubicích a jejich zázemí v letech 2009-2017. Je zde patrné, že v území dále pokračovaly subrubanizační tendence, kdy obce především východně a severně od Pardubic zvyšovaly počty obyvatel, zatímco v jádrovém městě docházelo k dalšímu jejich úbytku.



Migrace obyvatelstva v obcích Česka 2000-2017, (http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/12-migrace-obyvatelstva-v-obcich-ceska-2000-2017), Urbánní a regionální laboratoř, Př.F.UK, Praha



Saldo migrace 1995-2016, Urbánní a regionální laboratoř, Př.F.UK, Praha

O suburbanizačních tendencích svědčí rovněž indikátor počtu ekonomických subjektů v Pardubicích. Od roku 2001 se počet ekonomických subjektů ve městě zvýšil z 20 tis. na více než 24 tis. (Zdroj: ČSÚ). Tento vývoj svědčí o atraktivitě města a nárůstu místní ekonomické aktivity.

Bytová politika v managementu města

Následující kapitola se věnuje základním informacím o bytovém fondu a návaznosti na strategie.

Správa bytového fondu

Správou bytového fondu města je od 1.1. 2014 odbor majetku a investic Magistrátu města Pardubic. Pravidla pro pronájem bytového fondu jsou stanovena Radou města Pardubic, která v roce 2016 přijala Směrnici č. 17/2016 o Nakládání s byty a s prostory sloužícími podnikání. Dle tohoto dokumentu statutární město Pardubice na základě rozhodnutí Rady města poskytuje byty do nájmu:

- osobám nacházejícím se v bytové nouzi či vynakládajícím vysoké procento z příjmu na bydlení,
- startovací bydlení pro mladé,
- na základě losování,
- zvláštního určení pro seniory, zdravotně postižené a byty bezbariérové,
- obětem živelných událostí,
- z důvodu zájmu obce:
    - byty služební,
    - byty poskytované organizacím zřizovaných městem, či organizacím, v nichž město vlastní větší než 50% podíl,
    - byty poskytované organizacím sdružených v komunitním plánování města Pardubic. (Směrnice Statutárního města Pardubice č. 17/2016 Nakládání s byty a s prostory sloužícími podnikání, 2016)

Rozvojový fond Pardubice, a.s.

Statuární město Pardubice je jediným akcionářem Rozvojového fondu Pardubice (RFP). Hlavním zaměřením této společnosti je po celou dobu její existence investiční činnost a správa a pronájem nemovitostí. V roce 2014 RFP spravovala pouze majetek, který je v jeho vlastnictví. Jedná se o 94 bytových, 94 nebytových, 41 ostatních prostor umístěných v objektech převážně v širším centru města a dvě parkovací plochy (Machoňova Pasáž 56 míst, ČEZ ARÉNA 350 míst). Převážná část bytových a nebytových prostor se nachází v Městské památkové rezervaci (na Pernštýnském náměstí, v Kostelní ulici, v ulici Sv. Anežky České, v ulici 17.listopadu) a na Třídě Míru. Mnohé z nich jsou zapsanou kulturní památkou. Dále společnost v roce 2014 vlastnila nebytové prostory v SVJ na ulici Jindřišské a na Palackého třídě. V majetku společnosti je i zrekonstruovaná pardubická multifunkční aréna, jejíž provoz patří mezi pilíře aktivit rozvojového fondu.

Strategický plán

Vytváření kvalitních podmínek pro bydlení současných obyvatel města, jakož i pro jeho další rozvoj, je jedním z cílů všech samospráv. Ne jinak je tomu i v případě města Pardubice. Souhrn cílů managementu města představuje strategický plán.

Strategický plán rozvoje města Pardubic pro období 2014 - 2025 byl ve své aktualizované formě přijat Zastupitelstvem města Pardubice v roce 2018. Dokument obsahuje v návrhové části 5 základních pilířů:

- životní prostředí, územní rozvoj a energetika,
- doprava a mobilita,
- ekonomika a život ve městě,
- veřejné služby a kvalita řízení města,
- integrované projekty a fondy Evropské unie.

Strategický plán definuje celou řadu cílů, z nichž následující mají přímou vazbu na kvalitu bydlení ve městě nebo jeho rozvoj:

1.8. Optimalizovat územně – technické a sociálně – psychologické podmínky pro rozvoj bydlení v plochách s dobrou dopravní obslužností a dostupnou občanskou vybaveností, zejména ve vazbě na stávající urbánní strukturu.

3.4. Podporovat sociální podnikání a vymezit problematiku sociálního bydlení ve městě, vypracovat koncepci bydlení, která umožní nárůst obyvatel.

Územní plán

V současné době platný Územní plán města Pardubic byl vydán obecně závaznou vyhláškou č. 42/2001 již v září 2001. Od té doby bylo vydáno několik změn územního plánu. Dokumentace platná v době zpracování byla v souladu se změnou č. XVIIb-1 a předchozími přijatými změnami.

Vzhledem k povinnosti samospráv nahradit územní plány zpracované podle zákona 50/1976 Sb., Stavební zákon, resp. jeho aktualizací, novou dokumentací, zpracovanou dle zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, jsou pro potřeby této studie využita data plynoucí z návrhu územního plánu města Pardubice, resp. jeho stavu známém v polovině roku 2019.

Návrh územního plánu statutárního města Pardubice zpracovává firma Royal Haskoning DHV Czech Republic, spol. s r. o. Návrh tohoto dokumentu umožňuje velmi rozsáhlou výstavbu. Celková předpokládaná kapacita ploch určených k bydlení činí více než 15 000 bytových jednotek, což představuje teoretickou kapacitu nárůstu obyvatel téměř o 30 000 obyvatel (Návrh Územního plánu města Pardubice - Odůvodnění, Příloha P.1. Tabulka bilance kapacit zastavitelných ploch a ploch přestavby). Tato hodnota je velice odlišná od kapacit navržených ve městech obdobné velikosti (např. v Hradci Králové se kapacita pohybuje do 4 tis. obyvatel, v Liberci kolem 8 tis. obyvatel, Zdroj: Návrhy územních plánu města Hradce Králové a Liberce). I v případě města Pardubice předpokládá demografická analýza, jež je součástí Návrhu územního plánu města Pardubic, nárůst počtu obyvatel okolo 6,5 tis.

Přestože se navržená kapacita pro rozvoj jeví objektivně jako velice nadhodnocená, lze ocenit, že převážná část bytových jednotek je navržena v plochách smíšených obytných. To představuje teoretický předpoklad lepší dostupnosti občanské vybavenosti v místě stavby nových bytových jednotek, lepší kvalitu bydlení a snížení negativních dopadů velké výstavby, jako je např. zvýšená poptávka po dopravě.

Lze tedy konstatovat, že z pohledu územního plánu je kapacita navržených rozvojových ploch dostatečná. Limitujícím faktorem tak mohou být především konkrétní stavebně-technické, právní, vlastnické a environmentální podmínky v jednotlivých lokalitách.

BYTOVÁ SITUACE

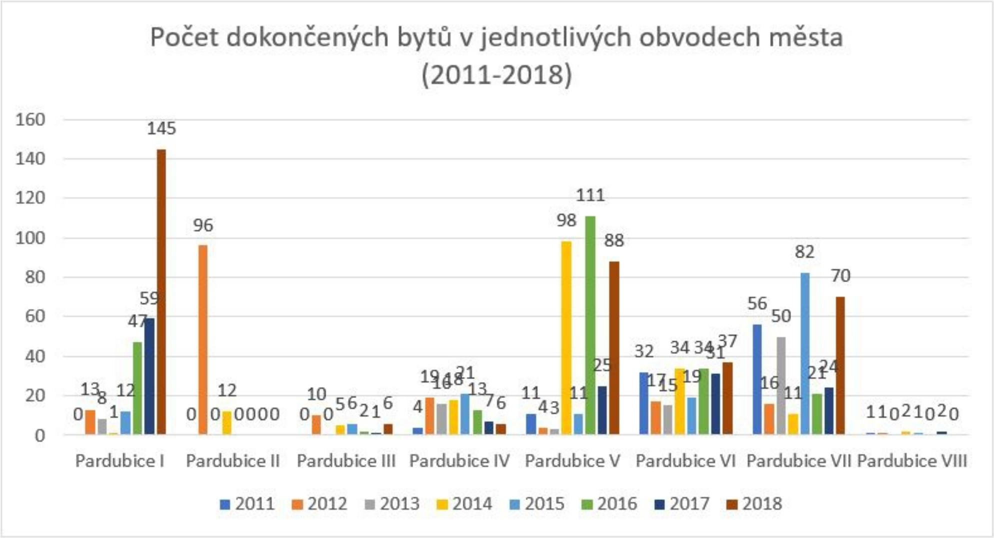
Pro potřeby analýzy bydlení ve městě Pardubice byla zanalyzována stavební aktivita v jednotlivých městských obvodech v letech 2011-2018. Bohužel data poskytnutá magistrátem města nerozlišují bytové jednotky v rodinných domech a bytových domech. Zároveň tato data nekorespondují s celkovými počty dokončených bytů, kteréžto údaje poskytuje Český statistický úřad. I přes tyto rozpory představená data poskytují základní přehled o stavební aktivitě v jednotlivých městských částech. Trendy vývoje ukazatelů se totiž v případě ČSÚ a magistrátu města neliší.

Dle údajů Stavebního úřadu Magistrátu města Pardubice bylo v letech 2011-2018 v Pardubicích dokončeno celkem 1 434 bytových jednotek. Pardubice nevybočují z celorepublikového trendu, výstavba se soustřeďuje především na menší byty. Přes dvě třetiny bytů dokončených v tomto období je ve velikosti do 75m^2. Byty do 50 m^2 představují více než třetinu. Tento vývoj souvisí s přeměnou společnosti, kdy je patrný nárůst jednočlenných domácností. A to nejen u mladé generace, ale také v kategorii důchodců. Nezanedbatelný vliv má samozřejmě také rapidně se zvyšující finanční náročnost zakoupení vlastního bydlení.

Tabulka níže ukazuje počet bytů dokončených na území města Pardubice v jednotlivých velikostních kategoriích. Zdroj: vlastní zpracování na základě dat Stavebního úřadu města Pardubice.

Velikostní kategorie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Celkem
do 50 m^2	22	34	37	88	95	34	59	150	519
do 75 m^2	57	33	21	57	37	100	60	100	465
do 100 m^2	16	89	24	20	16	64	19	88	336
do 150 m^2	9	18	9	14	4	27	9	11	101
do 200 m^2	0	2	1	2	0	3	2	3	13
nad 200 m^2	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Co se týče prostorového rozmístění dokončených bytů, největší stavební aktivita byla zaznamenána v letech 2011-2018 v městských obvodech Pardubice VI (Svítkov), Pardubice VII (Rosice) a Pardubice I (střed), kde bylo dokončeno 351 resp. 330 a 285 bytových jednotek. Největší rozvoj tak byl soustředěn do západní a severozápadní části města. Naopak nejmenší stavební ruch panoval v městských obvodech Pardubice VIII (Hostovice) a Pardubice III (Dubina, Drážka, Hůrka, Studánka, Slovany) se 7mi, resp. 30 dokončenými bytovými jednotkami. V jejich případě se jedná o stabilizovaná prostředí. V prvním případě vesnického typu, v případě městského obvodu Pardubice III se jedná o území, jehož kapacita byla do značné části naplněna výstavbou v předchozích letech. Obrázek níže ukazuje počet dokončených bytů v jednotlivých obvodech města (2011-2018), Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat Stavebního úřadu Magistrátu města Pardubice, 2019



Počet dokončených bytů v Pardubicích má od roku 2011, s výjimkou roku 2013, zvyšující se tendenci. Údaj z roku 2018, kdy bylo dokončeno 352 bytových jednotek, představuje mírně nadprůměrnou hodnotu v údajích po roce 1989, kdy byl absolutním rekordmanem rok 2007 s počtem dokončených bytů blížícím se počtu 600.

Počet dokončených bytů po roce 1989 je úzce vázán na vnější ekonomické podmínky. Jeho růst začíná ve druhé polovině 90. let 20. stol., kdy se postupně stabilizovala ekonomická situace, konsolidoval se bankovní sektor a vytvořil se dostatečně konkurenční hypoteční trh. Menší výkyvy na začátku nového milénia byly způsobeny přesunem dokončení některých projektů v souvislosti s daňovou legislativou. Vrchol představují léta před dopady ekonomické krize v roce 2008, po níž následoval několikaletý útlum bytové výstavby.

Tabulka níže ukazuje počet dokončených bytů ve městě Pardubice v letech 2011-2018 (Zdroj: Stavební úřad, Magistrát města Pardubice, 2019)

Městský obvod	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	**Celkem za obd.**
Pardubice I	0	13	8	1	12	47	59	145	**285**
Pardubice II	0	96	0	12	0	0	0	0	**108**
Pardubice III	0	10	0	5	6	2	1	6	**30**
Pardubice IV	4	19	16	18	21	13	7	6	**104**
Pardubice V	11	4	3	98	11	111	25	88	**351**
Pardubice VI	32	17	15	34	19	34	31	37	**219**
Pardubice VII	56	16	50	11	82	21	24	70	**330**
Pardubice VIII	1	1	0	2	1	0	2	0	**7**
Celkem	**104**	**176**	**92**	**181**	**152**	**228**	**149**	**352**	**1434**

Další tabulka ukazuje počet dokončených bytů ve městě Pardubice v letech 2014-2018 (zdroj: ČSÚ, https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31588&u=__VUZEMI__43__555134#w=)

	2014	2015	2016	2017	2018
Byty celkem	195	182	235	152	355
- v rodinných domech	59	50	82	76	62
- v bytových domech	113	118	129	62	255

Kvalita bytového fondu je pravidelně zjišťována v rámci Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB). Zatím poslední sčítání proběhlo v roce 2011. Dostupná data nejsou tedy již zcela aktuální, nicméně jsou jediná dostupná. V roce 2011 bylo na území Pardubic celkem 35 764 trvale obydlených bytů. Největší skupina bytů byla ve vlastním domě nebo v osobním vlastnictví. Tato struktura představuje dobrý základ pro kvalitní péči o bytový fond a také pro stabilitu obyvatel. Lze totiž předpokládat, že vlastníci žijící ve svých nemovitostech o ně budou dobře pečovat a zároveň je u nich menší pravděpodobnost migrace. Tato skutečnost je často kritizována s ohledem na celostátní úroveň mobility pracovních sil, na lokální úrovni však dává předpoklad k vytvoření kvalitních sociálních vazeb.

Tabulka níže předkládá počty trvale obydlených bytů na území města Pardubice podle vlastnictví, 2011 (Zdroj: ČSÚ: SLDB 2011, https://www.czso.cz/documents/11272/23400803/530c11.xls/7f491422-e22b-4e8d-be9a-cbf862848499?version=1.0)

	Trvale obydlené byty	z toho podle právního důvodu užívání bytu					
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	nájemní byty	byty členů SBD	byty členů družstva nájemců	ostatní
Pardubice	35 764	6 514	5 665	11 998	8 782	1 133	1 543

Z hlediska dispozice bytu převažují v Pardubicích byty se třemi pokoji, kterých bylo v roce 2011 více než 15 tisíc. Následují dvoupokojové byty (téměř 10 tis.) Vzhledem k počtu dokončených bytů a jejich velikosti, lze předpokládat nárůst u bytů s jednou obytnou místností z původního počtu téměř 6 tisíc o cca jednu čtvrtinu.

Trvale obydlené byty na území města Pardubice podle velikosti, 2011 (Zdroj: ČSÚ: SLDB 2011, https://www.czso.cz/documents/11272/23400803/530c10.xls/3e526e25-8316-4849-8f89-0cd139d18fdc?version=1.0)

	Velikost bytu			
	s 1 obyt. místností	se 2 pokoji	se 3 pokoji	se 4 a více pokoji
Pardubice	5 874	9 856	15 387	4 356

Z hlediska stáří bytového fondu představují největší skupinu bytové jednotky v domech postavených v letech 1946-1980. Především v 70. letech probíhala v celém Československu masová bytová výstavba v rámci komplexní bytové výstavby, což se projevilo i v Pardubicích.

Trvale obydlené byty na území města Pardubice podle období výstavby domů, 2011 (Zdroj: ČSÚ: SLDB 2011, https://www.czso.cz/documents/11272/23400803/530c10.xls/3e526e25-8316-4849-8f89-0cd139d18fdc?version=1.0)

	Byty v domech postavených v období				
	do roku 1919 vč. nezj.	1920 - 1945	1946 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2001
Pardubice	1 471	4 184	22 337	5 278	2 494

ROZBOR AKTUÁLNÍ SITUACE NA TRHU S BYDLENÍM

Rozbor aktuálních prodejních cen rodinných domů a bytů na území statutárního města Pardubice a v blízkém okolí, zachycení trendu vývoje cen rodinných domů a bytů v posledních 5 letech, porovnávání výše cen rodinných domů a bytů v jednotlivých lokalitách statutárního města Pardubice.

Rozbor aktuálních cen bytů

Cenové rozpětí za m² podlahové plochy bytových jednotek je v rámci území statutárního města Pardubice a blízkého okolí velmi široké. V současné době se prodejní ceny bytů pohybují nejčastěji v rozmezí 30 000 Kč za m² až 50 000 Kč za m². Průměrná skutečná prodejní cena byla k prvnímu kvartálu tohoto roku ve výši 39 500 Kč za m² (Deloitte Real Index).

Cenotvorné vlivy u bytů:

1. **Technický stav bytové jednotky**

   Cenového dna dosahují starší bytové jednotky v původním stavu. Na druhé straně cenového spektra jsou jednotky po kompletní rekonstrukci a novostavby.

   Příčiny:

   a) Pracovní vytíženost zájemců o pořízení vlastního bydlení

   Nejčastějším kupujícím je v současnosti rodina, kde oba dospělí obvykle pracují. V práci tráví převážnou část dne a po návratu ze zaměstnání chtějí věnovat čas rodině a koníčkům. Nejsou ochotni obětovat volný čas na řešení úkonů spojených s rekonstrukcí.

   b) Vytíženost stavebních firem a cena stavebních prací

   Ekonomický růst, který nyní prožíváme, se projevuje v nedostatku volných kapacit stavebních firem a tím dlouhých dodacích lhůtách stavebních prací. Vysoká poptávka po stavebních pracích způsobuje i jejich výrazný cenový nárůst. Ve výsledku potom kupní cena bytu a náklady stavebních prací převyšují tržní cenu již rekonstruovaného bytu.

   c) Předpoklad nízkých budoucích nákladů

   Většina kupujících musí sáhnout na veškeré finanční rezervy, které kombinuje s hypotečním úvěrem. V rodinném rozpočtu už potom nejsou prostředky na rekonstrukci a údržbu bytu.

   Poznámky:

   a) Minimální rozdíl cen starších bytů po rekonstrukci a nových bytových jednotek

   V současné době pozorujeme minimální rozdíl mezi cenou nové bytové jednotky a cenou bytu po kompletní rekonstrukci. V nejprodávanější dispozici bytu 3+1 resp. 3+kk se cena za m² pohybuje kolem 40 000 za m², a to jak u nových tak i rekonstruovaných bytů. Existují 3 hlavní důvody: starší byty jsou již vybaveny kuchyňskou linkou a často se prodávají i vybavené nábytkem, většina starších bytů má jeden až dva sklepy a častým důvodem je také nedůvěra v kvalitu stavebních prací na novostavbách. Při výběru bytu je pro kupujícího důležitý také fakt, že nové jednotky jsou v dispozici 3+kk (obývací pokoj spojený s kuchyní) a starší bytové jednotky jsou v dispozici 3+1 (3 samostatné pokoje a kuchyň).

b) Prodejnost starší bytové jednotky v původním stavu

Prodejnost starší bytové jednotky v původním stavu je velmi obtížná (důvody viz výše). Kupující jsou tak téměř vždy investoři, kteří si byt nepořizující pro vlastní bydlení. Byt tohoto typu je tak pořizován za účelem jeho dalšího pronájmu (studentům, sociálně slabým) nebo stavební firmou, která byt zrekonstruuje (obvykle v nízkém standardu provedení) a následně se ziskem prodá.

2. Velikost bytové jednotky

Významným cenotvorným vlivem je také celková plocha bytové jednotky. Ve srovnání uvažujeme bytovou jednotku po rekonstrukci nebo novou bytovou jednotkou.

a) Malé byty

U malé bytové jednotky po celkové rekonstrukci dosahuje cena za m² okolo 50 000 Kč. Typickým příkladem jsou byty 1+kk a 1+1, kde při rozměrech cca 40 m² je běžná prodejní cena 2 mil. Kč.

b) Střední byty

U bytů střední velikosti, tedy v dispozicích 2+1, 3+kk, 3+1 a 4+kk, s plochou kolem 75 m2 se cena za m2 pohybuje nad úrovní 40 000 Kč. Cena bytu v neprodávanější dispozici 3+1 (3+kk) se tedy pohybuje kolem 3 milionů korun.

c) Velké byty a mezonety

U velkých bytů, tedy v dispozicích 4+1 a více, s plochou nad 100 m² již cena klesá pod 40 000 za m². Výjimkou jsou velmi žádané lokality (rozbor cen dle lokalit řešen v další části textu). Nejnižší ceny potom zaznamenáváme u mezonetových bytů, které často vznikly jako kombinace bytu v posledním patře a půdní vestavby. Příčinou nízké ceny u mezonetů může také být skutečnost, že většina těchto jednotek nemá výtah.

Poznámky:

a) Trend „zmenšování“ bytových jednotek

Velikost bytové jednotky a její vliv na cenu způsobuje zajímavý efekt a to je zmenšování podlahových ploch bytových jednotek v jednotlivých dispozicích. Druhým efektem je změna dispozice (nejčastěji z 2+1 na 3+kk, nebo z 1+1 na 2+kk). V obou případech je důvodem vyšší cena za m2 při prodeji. Hlavním kritériem kupujícího je totiž dispozice bytu a ne jeho celková podlahová plocha.

b) Cenový strop

Cenu za m² také určuje cenový strop bytů – tedy nejvyšší cena, kterou je ochoten dát kupující za bytovou jednotku. Markantní je to u bytů s velkou podlahovou plochou, kde již prosté násobení podlahové plochy a sazby za m² nelze aplikovat a cenu určuje pouze trh.

3. Lokalita – nový cenotvorný prvek

Relativně novým prvkem při tvorbě ceny bydlení je lokalita, v níž se bytová jednotka nachází. V minulosti byl vliv lokality na cenu zcela marginální a průměrná cena za m² byla přibližně stejná. V posledních přibližně dvou letech se situace mění. Zde zaznamenáváme odlišnost s Hradcem Králové, kde i v minulosti existovaly žádané lokality s cenou až o 50 % vyšší. Typickým příkladem jsou Malšovice.

a) Lokality s nadprůměrnou cenou

V Pardubicích a okolí neexistuje žádná vyloženě „must have“ lokalita větší velikosti, např. městská část. Jedná se spíše o jednotlivé projekty, např. Labský palouk, kde se ceny dlouhodobě drží výrazně nad průměrem a u některých bytů

dosahují ceny nad 50 000 Kč za m². V současné době se objevují projekty, které navrhují výstavbu bytů ve vysokém standardu, s umístěním blíže centru města. Zde se nabídkové ceny pohybují často až nad 60 000 Kč za m² (např. přestavba kina JAS). Je však předčasné hovořit o tom, zda tyto projekty budou úspěšné a zasáhnou tak výrazněji do cen bytů v Pardubicích a okolí.

b) Lokality s podprůměrnou cenou

Nově vznikají lokality, kde jsou naopak ceny hluboko pod obvyklým průměrem. Důvodem nižší ceny v takové lokalitě je např. přítomnost ubytoven, které jsou často obsazeny zahraničními dělníky. Typickým příkladem jsou Polabiny I a stále více i Polabiny II a částečně Polabiny III. V těchto lokalitách vstupuje do cenotvorby i velký podíl pronajatých bytových jednotek zahraničním dělníkům a studentům. Nižší cena je způsobena obavou z vyšší hladiny hluku, znečištění okolí a zvýšené kriminality.

Dále jsou to lokality s vysokým podílem sociálně slabého obyvatelstva, často národnostních menšin.

Stávající obyvatelstvo se stěhuje do „lepších“ lokalit, nebo stále častěji na venkov a nově vzniklých satelitů. Byty prodávají nebo pronajímají. Častým kupujícím je investor, který byt následně pronajímá. Tím opět stoupne podíl pronajatých jednotek (studenti, zahraniční dělníci).

Závěrem lze říct, že stále rostoucí vliv konkrétní lokality je na samostatnou studii. Dobrou inspirací může být studie probíhající v Praze na Jižním Městě. Hlavní nebezpečí spatřujeme v soustředění určité skupiny obyvatelstva (které je většinou ubytováno přechodně) do konkrétní lokality a tím vytvoření budoucích „ghett“.

4. Další cenotvorné vlivy

V této kapitole se pokusíme nastínit další faktory, které mají vliv na cenu bytů.

a) Parkování

Z faktorů uvedených v této kapitole má jednoznačně nejvyšší vliv na cenu bytů možnost parkování. Nejvyšší poptávka je po bytových jednotkách s vlastní garáží, nebo stáním. V případech, kde vlastní parkování není k dispozici, preferují zájemci o bydlení lokality s dostatkem parkovacích míst.

Potřeba vlastního parkování je jedním z důvodů stěhování se do rodinného domu na venkov. Byty jsou pak následně pronajímány nebo prodány (zde často opět investorovi, který byt pronajme). Markantní je to zejména v případě bydlení v centru města.

Stěhování obyvatelstva na venkov následně zvyšuje hustotu dopravy, kdy dochází k dojíždění za prací a tzv. taxikaření (dovoz dětí do škol, kroužků…).

b) Náklady na bydlení

Vzhledem k rostoucím cenám bytů a tím rostoucím nákladům spojených se splácením hypotečního úvěru, stále více vstupují do cenotvorby i náklady na bydlení. Zejména se jedná o výši platby do fondu oprav (vyšší náklady jsou u starších malých bytových domů) a náklady na vytápění. Díky revitalizaci sídlišť v minulých letech jsou tyto náklady nižší v panelovém domě, což je i jednou z příčin podobných cen za m² ve srovnání s cihlovými byty v centru.

c) Umístění bytu, výtah

V případě, že se v bytovém domě nenachází výtah, je dalším cenotvorným prvkem i umístění bytu. Byty ve vyšším než 3. patře vykazují výrazně nižší cenu za m².

Rozbor aktuálních cen rodinných domů

Rozbor ceny bytů a rodinných bytů jsme rozdělili do samostatných celků. Vlivy na cenu jsou často velmi odlišné. U rodinných domů nelze exaktně stanovit cenu za m2 obytné plochy. Více v dalších bodech.

Cenotvorné vlivy – rodinné domy

1. **Lokalita**

Lokalita je nejdůležitějším prvkem při tvorbě ceny. Situace je tedy úplně odlišná než u bytů. Příčinou je obrovský převis poptávky nad nabídkou zejména v centru města.

a) Tradiční vilové čtvrti (centrum) – pracovně „Lokalita A"

Nejvyšší ceny jsou dosahovány v tradičních vilových čtvrtí v širším centru města. Určujícím faktorem není ani tak velikost a technický stav domu, jako spíše lokalita a velikost pozemku. Ve většině případů dochází k demolici nebo totální rekonstrukci kupovaného objektu. Novým trendem je přestavba velkých prvorepublikových vil na bytové domy. Ceny pozemků v této lokalitě zaznamenávají výrazný růst. Meta 5000 Kč za m² byla v zajímavých lokalitách již dávno překonána. Do budoucna očekáváme rychlý růst cen pozemků až na úroveň 10 000 Kč za m². Znovu zdůrazňujeme, že v této lokalitě nejde o dům jako takový, ale o místo a pozemek. Prodeje nových a zánovních domů v této lokalitě jsou natolik marginální, že nelze průměrnou cenu za m² podlahové plochy domu určit.

b) Okrajové části města – pracovně „Lokalita B"

Další žádanou lokalitou jsou „okrajové části" města např. Nové Jesenčany (tzv. Jesničánky), Trnová, Studánka apod.

V případě domů ve špatném technickém stavu je opět rozhodující lokalita a velikost pozemku. V okrajových částech města se ale již na prodej objevují i domy vhodné k okamžitému bydlení či středně velké rekonstrukci. Zde lze již stanovit cenu za m² podlahové plochy, která je podobná jako u bytů (rozmezí 30 000 – 60 000 Kč za m²) s přičtením ceny za m² pozemku, která je velmi individuální, ale dosahuje již hranice 5 000 Kč za m². Zde pozorujeme preferenci menších pozemků a řadových rodinných domů nad samostatným domem. Typickým zájemcem o bydlení v rodinném domě v této lokalitě je rodina, která dříve obývala byt v širším centru města. Nechce dojíždět daleko za prací a do školy, chce ale vlastní dům, zahradu, garáž a větší klid. Cena zde začíná být důležitým parametrem.

c) Širší okraj města a okolí – pracovně „Lokalita C a Lokalita D"

Jedná se lokality, kde již převládá venkovský styl bydlení. Rozhodující vlivy pro ceny v těchto lokalitách jsou:

1. Dopravní obslužnost.

   a) Dostupnost MHD

   Dostupnost MHD je jedním z nejdůležitějších parametrů při rozhodování o koupi či výstavbě rodinného domu. Existence MHD pak výrazně navyšuje cenu pozemků a tím i rodinných domů.

   b) Cyklistická stezka

   Existence cyklistické stezky s napojením do centra města je stále žádanějším parametrem.

2. Dojezdová vzdálenost a dojezdové časy.

   Dojezdová vzdálenost a čas, který je potřebný při dojíždění do práce a do škol je opět určujícím parametrem ceny.

3. Poloha

Nejvyšší ceny za m2 pozemků a obytné plochy domu jsou v obcích směrem na Hradec Králové. Dále sestupně řazeno – směry na: Chrudim, Lázně Bohdaneč, Dašice, Holice.

4. Blízkost silničních tahů.

S výstavbou D11 a D35, příslušných přivaděčů a obchvatů, dochází k růstu cen pozemků a domů v blízkosti těchto komunikací. Tento růst bude v budoucnu ještě výraznější. Vzhledem k rostoucím cenám bydlení v Praze lze i očekávat poptávku obyvatel Prahy po těchto lokalitách.

Shrnutí cenotvorby v této lokalitě:

V lokalitách, které splňují výše uvedené parametry – lokalita „C“ se cena pohybuje od 2 000 Kč za m² (Srch, Němčice, Kunětice) do 3 000 Kč za m² pozemku (Dražkovice). V obci Staré Hradiště cena roste až k 5 000 Kč za m². Ceny za m² obytné plochy jsou podobné jako v širším centru obce. Do celkové ceny již vstupují další cenotvorné prvky uvedené níže.

V lokalitách, které nesplňují výše uvedené parametry – lokalita „D“, se cena pozemku snižuje o cca 50 %. Cena za m² domu je do 35 000 za m².

2. Velikost pozemku a domu

Velikost pozemku a domu je podstatným parametrem, ale s jinou funkcionalitou než u bytů. Mnohem více než v případě bytů zde platí, že velké domy a pozemky (nebo domy s velkým pozemkem) dosahují výrazně nižších cen za m2. Uvažujeme novostavby nebo domy po kompletní rekonstrukci.

a) Řadový rodinný dům s malým pozemkem

Jedná se o nejžádanější typ bydlení v rodinném domě, a to zejména v Lokalitě „B“. Cena se zde pohybuje v rozmezí 60 000 až 75 000 Kč za m². Typicky: řadový rodinný dům, podlahová plocha 100 m², 300 m² zahrádka, cena okolo 7 mil. Kč.

V lokalitě „C“ se cena pohybuje od 50 000 do 60 000 Kč za m².

V lokalitě „D“ se cena pohybuje od 40 000 do 50 000 Kč za m².

b) Malý samostatný rodinný dům s pozemkem

Obvykle přízemní dům o dispozici 4+kk s podlahovou plochou do 100 m², pozemek do 500 m².

Ceny za m² jsou podobné jako řadového rodinného domu.

c) Středně velký rodinný dům s pozemkem

Obvykle přízemní rodinný dům s obytným podkrovím o dispozici 5+kk s podlahovou plochou do 150 m², pozemek do 700 m².

V lokalitě „B“ je cena okolo 60 000 Kč za m², v lokalitě „C“ se cena pohybuje od 40 000 Kč do 50 000 Kč za m², v lokalitě „D“ je cena 30 000 Kč až 40 000 Kč za m².

d) Velké domy a velké pozemky

Cena za m² podlahové plochy se výrazně snižuje. Kupující není ochoten hradit „nadbytečné“ metry ať už podlahové plochy, tak i pozemku.

Cenu nelze přesně určit a je značně závislá na úrovni standardů, úpravě zahrady apod.

3. Technický stav domu

a) Lokalita „A"

V lokalitě „A" má technický stav domu minimální vliv na cenu. Cenotvorba se řídí místem a pozemkem. Viz vysvětlení výše.

b) Lokalita „B"

Pro lokalitu „B" částečně platí podobná pravidla jako pro lokalitu „A". Cena se opět řídí spíše místem a pozemkem než technickým stavem.

V případě novostavby (opět se jedná o marginální počet prodejů) se cena pohybuje okolo 60 000 Kč za m².

c) Lokalita „C"

V případě lokality „C" je již technický stav podstatný. Staré venkovské domy bez předešlé rekonstrukce se již prodávají obtížně a po jejich prodeji dochází mnohem častěji k demolici než rekonstrukci. Nedostatek kvalitních pozemků v této lokalitě povede do budoucna ke změně nákupního chování a růstu poptávky i po starých venkovských domech.

V případě novostavby se cena pohybuje okolo 50 000 Kč za m².

d) Lokalita „D"

V případě lokality „D" jsou již staré venkovské domy téměř neprodejnou položkou, v inzerci jsou velmi dlouho a těžko hledají svého kupce. Koupě s následnou demolicí a výstavbou je již ekonomicky nerentabilní. Rekonstrukce je příliš nákladná a náročná. Stejně jako u bytů vstupují do rozhodování tyto faktory – nedostatek času a neochota „obětovat" volný čas po práci, vytíženost a vysoká cena stavebních prací.

Nastupující legislativa v oblasti energetické náročnosti rodinných domů povede k dalšímu poklesu zájmu o tyto domy.

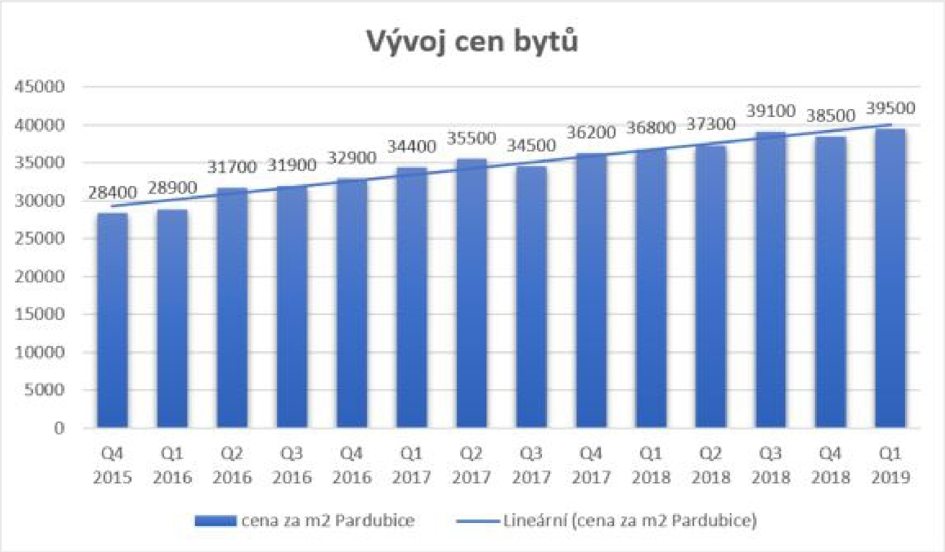
V případě novostavby se cena pohybuje kolem 40 000 Kč za m2.

Trend vývoje cen bytů a rodinných domů za posledních 5 let

Vzhledem k odlišnému vývoji cen bytů a domů jsme se rozhodli rozdělit tento rozbor na dvě samostatné části.

Po překotném vývoji cen bytů v období hypoteční krize (roky 2008–2010), je posledních 5 let relativně klidných s jasnou růstovou tendencí, která pokračuje i v roce 2019 (v jiných městech České republiky už dochází ke stagnaci či mírnému poklesu – např. Hradec Králové). Růst cen je motivován zejména nabídkou a poptávkou a nevstupují do hry žádné mimořádné události. Tento časový úsek je vhodný i pro jistou predikci vývoje do budoucna.

Existuje několik indexů, které sledují vývoj cen nemovitostí. Za nejrelevantnější považujeme Deloitte Real Index. Deloitte Real Index přináší data o skutečných prodejních cenách bytů v Praze a krajských městech. Data sbírá pouze z uskutečněných prodejů bytů, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv. První relevantní data jsou za 4. kvartál roku 2015, poslední za 1. kvartál 2019.

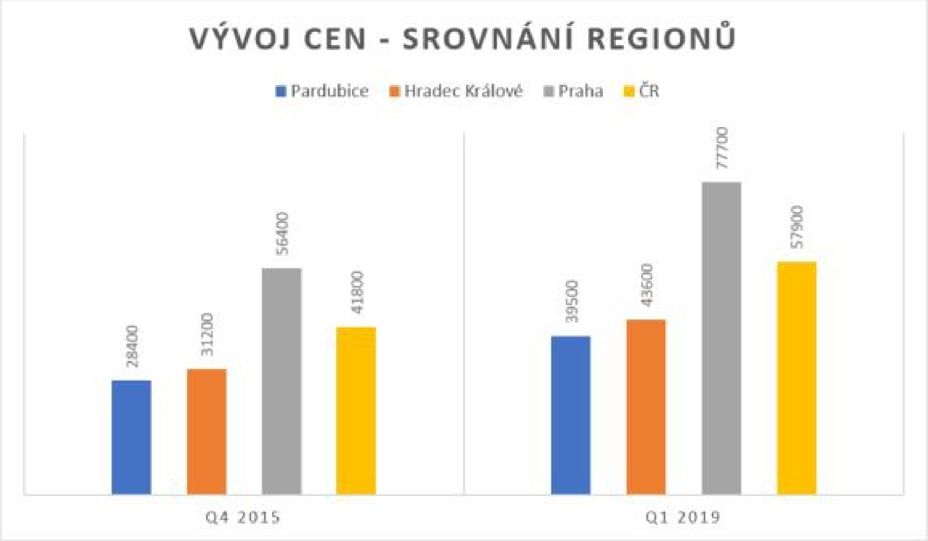


Příklad:

Cena průměrně velkého bytu o dispozici 3+1 a podlahové ploše 75 m² vzrostla z 2 130 000 Kč (konec roku 2015) na 2 962 500 Kč (údaj za Q1 2019).

Srovnání:

Pro porovnání růstu cen v rámci České republiky byla vybrána tato města a data byla porovnána s celorepublikovým průměrem: Praha, Hradec Králové a Pardubice. Do porovnávání vstupují data Q4 2015 a Q1 2019.

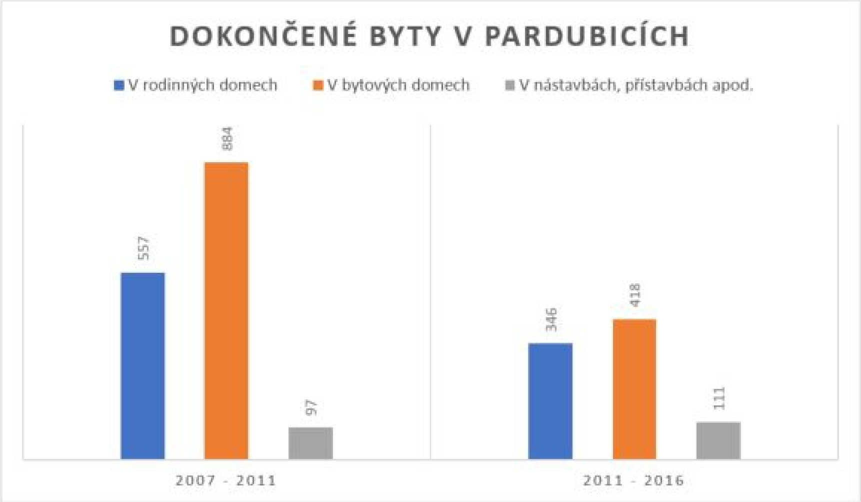


Faktory ovlivňující růst ceny bytů.

a) <u>Převis poptávky nad nabídkou</u>

Největší vliv na cenu bytů na území statutárního města Pardubice a blízkého okolí má jednoznačně výrazný převis poptávky po vlastním bydlení v bytech nad reálnou nabídkou bytů určených k prodeji.

Jak nám níže uvedená čísla ukazují, přes rostoucí poptávku po vlastním bydlení, klesá počet dokončených bytů. V níže uvedeném grafu vycházíme z dat Českého statistického úřadu. V období let 2007 – 2011 bylo v Pardubicích dokončeno 884 bytů v bytových domech, v období let 2011 – 2016 potom pouze 418. Stále více se tak rozevírají nůžky mezi poptávkou a nabídkou.



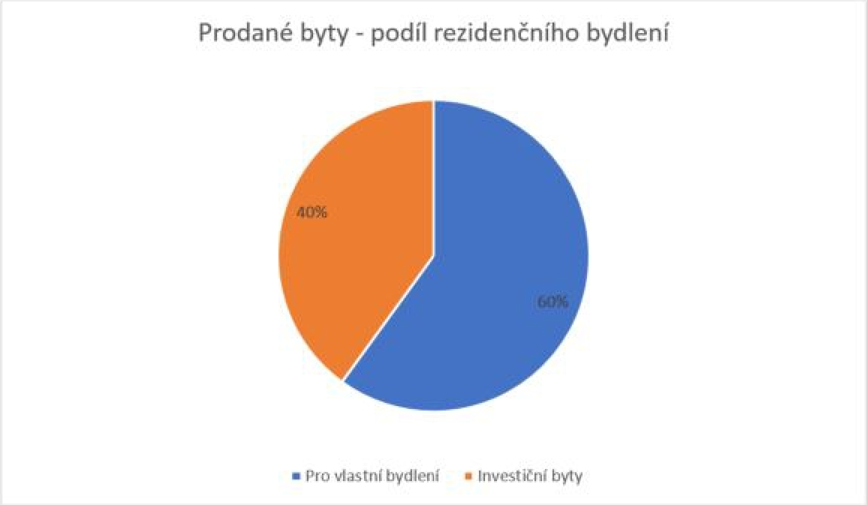
b) Ekonomická situace – výše mezd, zaměstnanost.

Ceny bytů v našem regionu jsou ovlivněny i velmi nízkou mírou nezaměstnanosti a trvalým růstem mezd v posledních letech. Z těchto důvodů nepociťujeme pokles poptávky po nemovitostech z důvodu zpřísněných podmínek financování bydlení.

Efekt, který očekávala Česká národní banka – zpřísnění podmínek povede ke snížení poptávky a to následně k zastavení růstu cen – se v našem regionu nedostavil.

c) Investiční byty – pronájmy.

Dalším faktorem, který má vliv na růst cen, je vysoký poměr nemovitostí, které nejsou určeny k vlastnímu bydlení, ale za účelem jejich dalšího pronájmu. Poptávka po „investičních“ nemovitostech je způsobena velkým zájmem o pronájmy bytů. Více se tomuto tématu budeme věnovat v rozboru vývoje pronájmů.



d) Airbnb – predikce

Týká se nás také problém Prahy s Airbnb a jeho vliv na cenu nemovitostí? Airbnb je zatím pro náš region okrajový problém. V současné době je v Pardubicích nabízeno na Airbnb kolem 50 nemovitostí k pronájmu. Dle charakteru těchto nemovitostí i dle zpětné vazby z trhu se nejedná o nemovitosti pořizované za účelem jejich nabízení přes Airbnb. Počet nabízených nemovitostí ale stále roste a Airbnb je jedním z faktorů, se kterým musíme do budoucna počítat.

TREND VÝVOJE CEN DOMŮ ZA POSLEDNÍCH 5 LET

Pro exaktní srovnání vývoje cen domů ve statutárním městě Pardubice a blízkém okolí neexistuje v současné době žádný relevantní zdroj.

Český statistický úřad získává údaje z administrativního zdroje – z anonymizovaných přiznání k dani z nabytí (z převodu) nemovitých věcí, která předkládají vlastníci (prodejci) nemovitostí příslušnému finančnímu úřadu. V přiznání jsou uvedeny reálné skutečně placené (přiznané) ceny za jednotlivé nemovitosti. Od roku 2014 se ale u daňových přiznání nevyžaduje znalecký posudek, do zpracování dat ČSÚ jsou od té doby zařazeny pouze ty převody, u kterých posudek existuje. Vzhledem ke zpoždění v podávání přiznání jsou k dispozici data pouze do roku 2017.

Pro představu o vývoji cen musíme z těchto důvodů vycházet z našich vlastních statistik.

Jak jsme již uvedli v předchozích bodech, nejvýznamnějším cenotvorným vlivem je lokalita domu a cena pozemku (a to opět s vazbou na lokalitu).

Trendy:

Pro přehlednost zachováváme pracovní dělení na lokality A, B, C a D.

1. Lokalita „A" – centrum

   Lokalita „A" je oblastí, kterou můžeme nazvat „zakonzervovanou". V této lokalitě nevznikají nové developerské projekty na výstavu rodinných domů. Důvodem je téměř nulová nabídka volných pozemků. Tento absolutní nedostatek nabídky vyvolává extrémní růst cen a často až šokující prodejní ceny. Počty prodejů jsou minoritní a jedná se zejména o prodeje domů k demolici nebo totální rekonstrukci. Růst cen za posledních 5 let je v desítkách procent, u pozemků můžeme hovořit o nárůstu v řádu stovek procent.

2. Lokalita „B" – okrajové části města

   (Rosice, Trnová, „Jesničánky", Studánka apod.)

   Lokalita „B" je pro řadu zájemců o bydlení v rodinném domě a zároveň „ve městě" náhradou za nedostupnost Lokality „A". V této lokalitě je již vyšší počet prodejů, objevují se i developerské projekty, ale v minimálním počtu. Typickým projektem je výstavba řadových rodinných domů v Rosicích – Tolarova ulice.

   Cena za m² se v roce 2014 pohybovala mezi 35 000 až 40 000 Kč za m². V současné době můžeme hovořit o ceně na úrovni 60 000 Kč za m². Cena je tak na úrovni nejdražších bytových projektů v Pardubicích.

   Typický kupující volí mezi luxusním bytem v centru a domem v okrajové části s podobnou podlahovou plochou. Jako bonus získává malou zahrádku.

   V této lokalitě jsou ceny na akceptovatelném maximu a nepředpokládáme jejich výrazný růst.

3. Lokalita „C" – městské části venkovského typu a obce v bezprostředním okolí

   (Dražkovice, Svítkov, Staré Hradiště, Ohrazenice, Nemošice apod.)

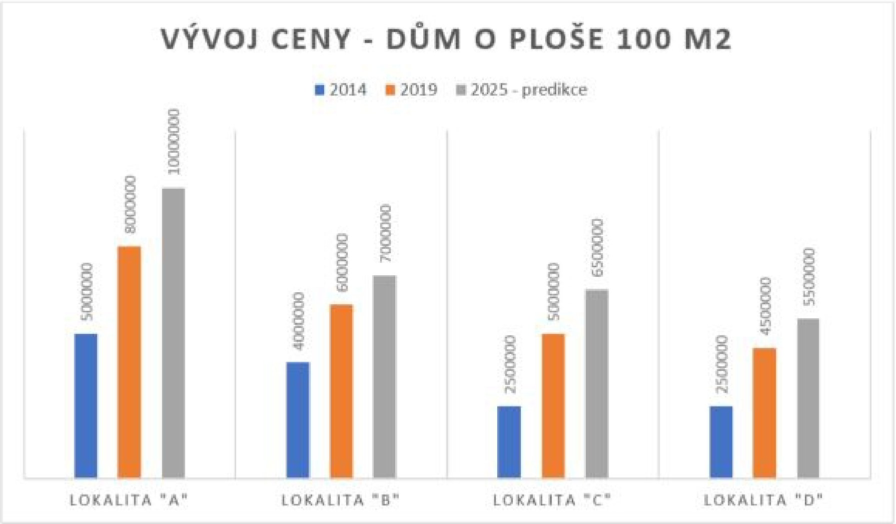
   Lokalita „C" je nejžádanější lokalitou, což se projevuje zvýšeným zájmem developerů a investorů. Poptávka výrazně převyšuje nabídku. Vývoj cen je identický jako v okrajových částech města. Vývoj ceny je z částky 25 000 až 30 000 Kč za m² na současné ceny ve výši 45 000 až 55 000 za m². Předpokládáme postupné dorovnání cen s lokalitou „B", kdy se budou kupující rekrutovat z neúspěšných zájemců o bydlení v lokalitě „B" (kde budou vyčerpány prostory pro výstavbu).

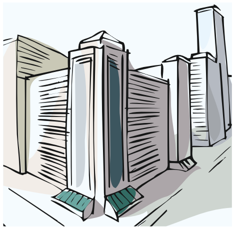
4. Lokalita „D“ – obce v okolí Pardubic s dostupností MHD

   Lokalita „D“ má největší potenciál růstu cen. Jedná se o dříve opomíjené lokality. Zvýšená poptávka po vlastním bydlení, nárůst cen bytů, nedostatek pozemků a růst cen v lokalitách „B“ a „C“ vede zájemce o bydlení i lokalit dříve opomíjených.

   Ceny pozemků v Lokalitě „D“ vzrostly z rozpětí 500 až 600 Kč na ceny 1 500 až 2 500 Kč za m². Platí pravidlo, že čím menší pozemek je, tím je větší cena za m². Metou je částka jeden milion korun za pozemek. Trendem je tedy logické zmenšování pozemku, kdy typická výměra je 400 až 600 m² a cena kolem 1 milionu Kč.

   Cenový nárůst domů je procentuálně stejný jako v předchozích lokalitách. Z ceny 20 000 Kč až 25 000 Kč za m² se dostáváme na cenu 40 000 Kč až 50 000 Kč za m². Dům v této lokalitě se nejčastěji prodává v cenové hladině 4 až 5 milionů Kč. Typickým projektem je například výstavba v Němčicích (cca 45 000 Kč za m²).





Rozbor aktuálních tržních cen pronájmu bytů na území statutárního města Pardubice a v blízkém okolí, zachycení trendu vývoje tržních cen pronájmu bytů v posledních 5 letech, porovnání výše cen rodinných domů a bytů v jednotlivých lokalitách statutárního města Pardubice.

ROZBOR AKTUÁLNÍCH TRŽNÍCH CEN PRONÁJMU BYTŮ

Průměrná podlahová plocha nabízených bytů se pohybuje okolo60 m² (pro srovnání – v případě bytů nabízených k prodeji je průměrná plocha 70 m²). Průměrná nabídková cena pronájmu takto velkého bytu je v současné době 11 615 Kč (údaj za 8/2019). Průměrná cena za m² se pohybuje kolem 200 Kč za m2. Zdrojem pro tyto data je inzertní portál RealityMIX, který sleduje nabídkové ceny pronájmů v inzerci. Na základě vlastní zkušenosti (v Pardubicích spravujeme 30 bytů) považujeme tyto údaje za velmi přesné.

Pro přehlednost si rozdělíme nájemníky do 3 základních skupin:

a) Nájemník „A“

   Jedná se o nejpočetnější skupinu. Řadíme do ní: zahraniční dělníky, právnické osoby zastupující nájemníky (personální agentury, zaměstnavatele) a sociálně slabé obyvatelstvo.

   Prioritou pro tuto skupinu je kapacita (počet lůžek) vs. cena.

b) Nájemník „B“

   Druhá nejpočetnější skupina. Řadíme do ní vysokoškolské studenty.

   Priority této skupiny: kapacita vs. cena a lokalita (dopravní dostupnost).

c) Nájemník „C“

Poslední skupinou jsou lidé (nejčastěji manželské páry), které často řeší svoje první bydlení a nechtějí ještě byt kupovat. V souvislosti s nástupem generace „Mileniálů” do produktivního věku se očekává nárůst počtu zájemců.
Priority této skupiny: cena, lokalita, technický stav, vybavení.

Cenotvorné vlivy u pronájmu bytů:

1. Nabídka a poptávka.

   V současné době je výrazný převis poptávky nad nabídkou pronájmů. Počet poptávek při inzerci pronájmu několikanásobně převyšuje počet poptávek při prodeji.

   Důvodem je vysoký počet zájemců, kteří nechtějí v Pardubicích bydlet trvale, ale řeší bytovou situaci nejčastěji z důvodu práce (Nájemník „A“) či studia (Nájemník „B“). Velkou skupinu nájemníků potom tvoří zahraniční dělníci, personální agentury (konečným nájemník je opět zahraniční dělník) a národnostní menšiny. Řada vlastníků bytů uvedený typ klientely odmítá. Počet zájemců, kteří neřeší pouze svoji krátkodobou situaci (Nájemník „C“), je shodný s počtem zájemců o koupi.

2. Technický stav bytu

   Technický stav bytu má výrazně menší vliv na cenu než v případě prodeje. Velikost vlivu na cenu je v rámci jednotlivých skupin výrazně odlišná:

   a) Skupina „A“

   Téměř nulový vliv na cenu.

   b) Skupina „B“

   Průměrný vliv na cenu.

   c) Skupina „C“

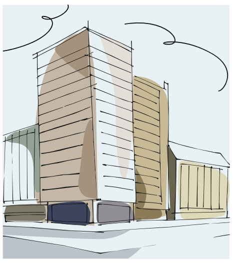
   Podstatný vliv na cenu.

3. Lokalita

   Vliv na cenu se opět liší dle skupin. Zajímavý je také fakt, že odlišné jsou i důvody vlivu na cenu.

   a) Skupina „A“

   Téměř nulový vliv na cenu. Zejména zahraniční dělníci používají svozové autobusy a lokalitu vůbec neřeší.



b) Skupina „B“

Podstatný vliv na cenu. Většina studentů obývá okolí Pardubické univerzity tzn. sídliště Cihelna, Polabiny I, II, III a IV a nábřeží Závodu Míru.

c) Skupina „C“

Podstatný vliv na cenu. Tato skupina vyhledává lokality s minimálním počtem nájemníků z dalších skupin. Preferují centrum, případně sídliště Dubina.

4. Velikost a dispoziční řešení

Velikost bytu a dispoziční řešení má výrazný vliv na cenu v případě Skupiny „A“ a Skupiny „B“. Tyto skupiny žádají nejčastěji dispozici 3+1 a 4+1, ideálně tzv. samostatné místnosti.

V případě Skupiny „C“ je vliv minimální, nejčastější dispozice jsou 2+kk, 2+1 a 3+kk.

5. Vybavení bytu

V případě vybavení bytu nepanují mezi Skupinami výrazné rozdíly. Zájemci se zde spíše rozdělují na: s vlastním vybavením, bez vlastního vybavení. S rozsahem a kvalitou vybavení pak roste také výše nájmu a to zejména u Skupiny „C“.

6. Dostupnost vlastního bydlení

Tento parametr je důležitý pouze pro Skupinu „C“. Se snižující se dostupností vlastního bydlení roste cena nájemního bydlení.

Vlivy:

a) rostoucí cena nemovitostí,

Růst ceny nemovitostí převyšuje růst mezd.

b) Dostupnost hypotečních úvěrů.

Největším problémem pro kupující je povinný podíl vlastních zdrojů ve výši 20 % z odhadní ceny.

TREND VÝVOJE CEN PRONÁJMU BYTŮ ZA POSLEDNÍCH 5 LET

Nabídka pronájmu rodinných domů je téměř nulová.

V případě bytu se jeho majitelé rozhodují pronajímat ze tří důvodů – kupují již s cílem pronajímat (tzv. investiční byt), stěhují se do většího (často do rodinného domu) a byt nepotřebují prodat (často si ho ponechají pro děti) a posledním důvodem je fakt, že byt získali např. dědictvím a svoje bydlení již mají (často v jiném městě).

U rodinných domů je situace odlišná. S koupí či výstavbou za účelem pronájmu jsme se za sledované období (5 let) nesetkali. V Pardubicích existuje historicky pouze jeden takový projekt (Svítkov). Stěhování do většího je již z logiky věci irelevantním důvodem. Zbývá tak pouze dědictví a v tomto případě ve většině případů dochází k prodeji. V době tvorby této studie tak není v inzerci ani jeden dům k pronájmu.

Pakliže je nabízen dům k pronájmu, tak se cena pohybuje okolo 20 000 Kč měsíčně.

TREND VÝVOJE CEN PRONÁJMU BYTŮ ZA POSLEDNÍCH 5 LET

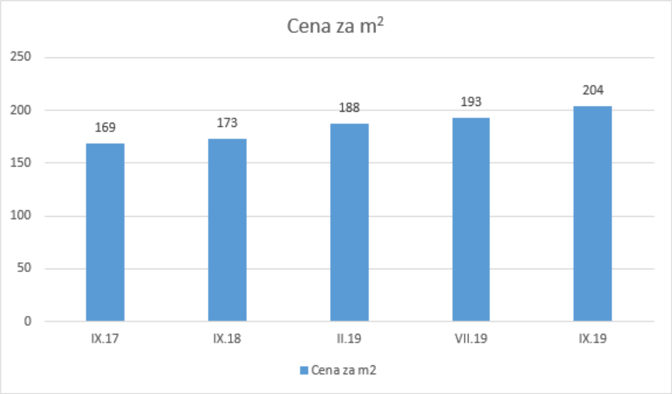
V této části se budeme věnovat vývoji cen pronájmů bytů za posledních 5 let. Domy jsme se rozhodli vyřadit (viz důvody výše).

Trend vývoje cen je jednoznačně rostoucí. Nejvýraznější růst je v posledních dvou letech a to ve všech regionech České republiky. Předchozí tři roky byly cenově stabilní. Data od 9/2017 jsme čerpali ze statistiky RealityMIX.

1. Cena za m²

Nárůst ceny nájmu za m² je meziročně o 17,9 %, kdy cena vzrostla ze 173 Kč za m² na 204 Kč za m².

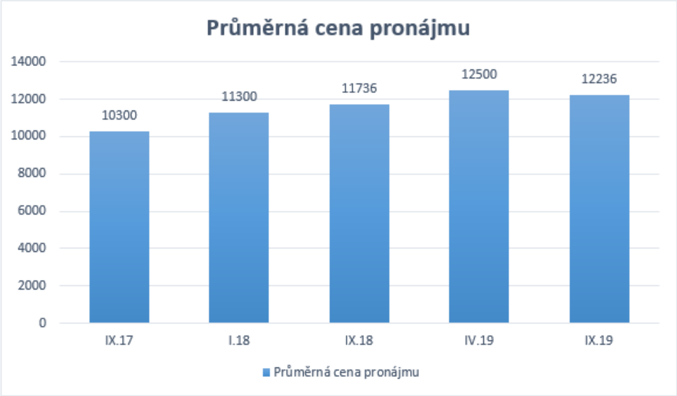
Tento graf asi nejpřesněji vyjadřuje vývoj ceny nájmu, kdy není řešena celková nabídková cena ani velikost nabízeného bytu. Možná nepřesnost je ve způsobu inzerce nájemného, kdy realitní kanceláře odlišně postupují při výpočtu nájemného. Správně má nájemné obsahovat již fond oprav a další poplatky (pojištění domu, platba za správu apod.), které nejsou předmětem vyúčtování. Bohužel často realitní kanceláře uvádějí cenu chybně – např. nezapočítávají fond oprav. Reálně je tedy nájemné za m² vyšší než to, které je uváděno ve statistikách.



2. Průměrná cena pronájmu

Nárůst průměrné ceny pronájmu je meziročně o 4,3 %, kdy cena vzrostla z 11 736 Kč na 12 236 Kč.

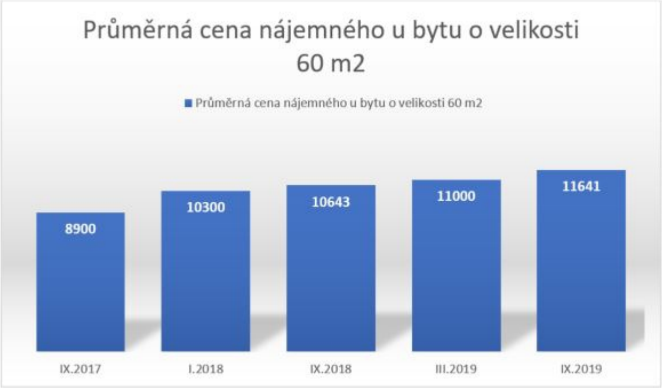
Průměrná cena pronájmu je méně přesným ukazatelem. V různých obdobích roku se



nabízejí byty odlišné velikosti a kvality, což vytváří irelevantní odchylky. Tento graf ale velmi dobře ukazuje celkovou měsíční zátěž nájemníků.

3. Průměrná cena pronájmu bytu o velikosti 60 m²

Nárůst průměrné ceny pronájmu je meziročně o 9,4 %, kdy cena vzrostla z 10 643 Kč na 11 641 Kč.



Průměrná cena nájemného za byt o velikosti 60 m² je dobrým ukazatel vývoje výše nájemného. Výměra je zvolena jako průměr z nabízených bytů, kdy odpovídá dispozici nabízených bytů 2+kk (50 m²) a 3+kk (70 m²).

Orientační zařazení lokalit dle této studie do městských částí:

1. Lokalita „A“

   Pardubice I., Pardubice II., Pardubice III. (valná část), Pardubice IV. (část k Pardubice I.), Pardubice V. (část k Pardubice I.)
2. Lokalita „B“

   Pardubice III., Pardubice IV. (část), Pardubice V. (valná část), Pardubice VI. (část k Pardubice I. a V.), Pardubice VII. (část), Pardubice VIII.
3. Lokalita „C“

   Pardubice IV. (část k Pardubice VIII.), Pardubice V. (Dražkovice), Pardubice VI. (část), Pardubice VII. (část), Pardubice VII.
4. Lokalita „D“

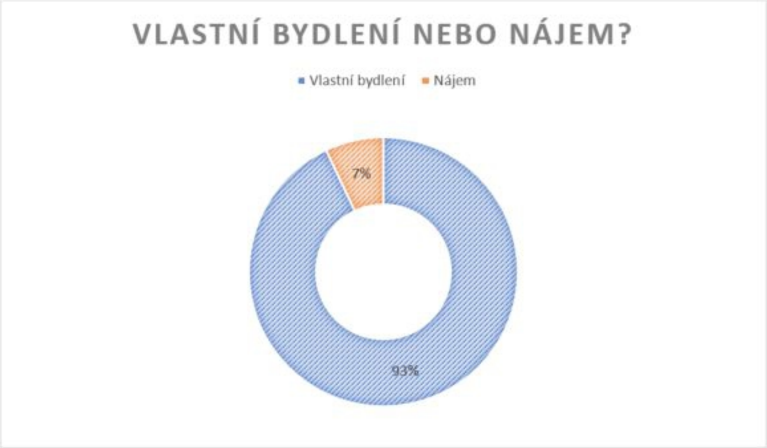
   Mimo městské části.

Pozn.:
Dělení lokalit dle městských částí je velmi orientační a do jednotlivých lokalit se prolíná více městských částí. Proto je ve studii použito vlastní členění.

Jak chtějí bydlet mladí lidé ve věku 18 – 36 let?

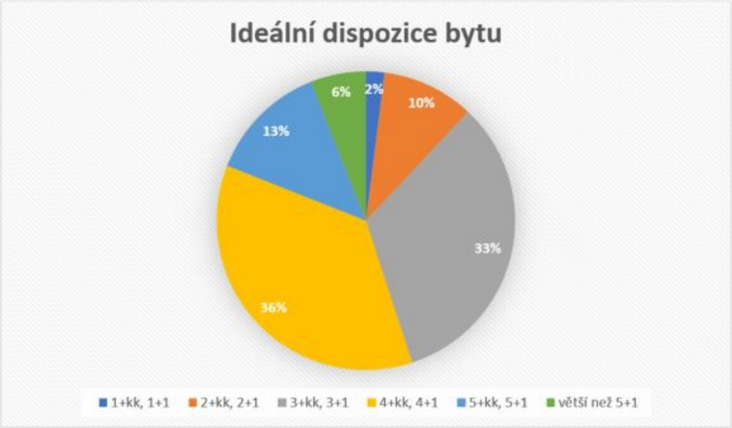
Data vycházejí z klientského průzkumu Raiffeisen stavební spořitelny.

1. Vlastní bydlení nebo nájem?

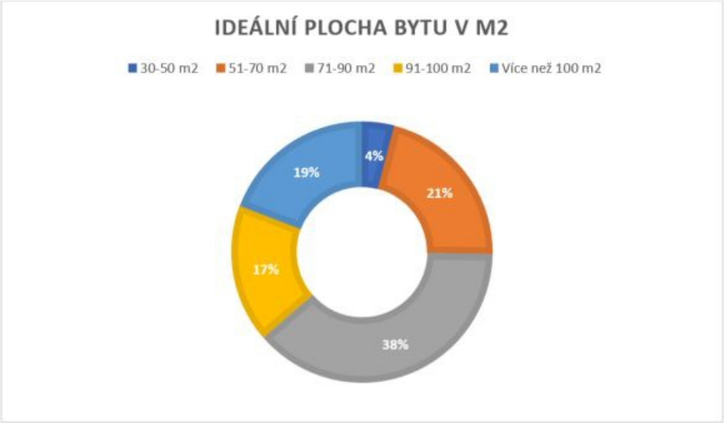


2. Dům nebo byt?

3. Jaká dispozice bytu je pro Vás ideální?

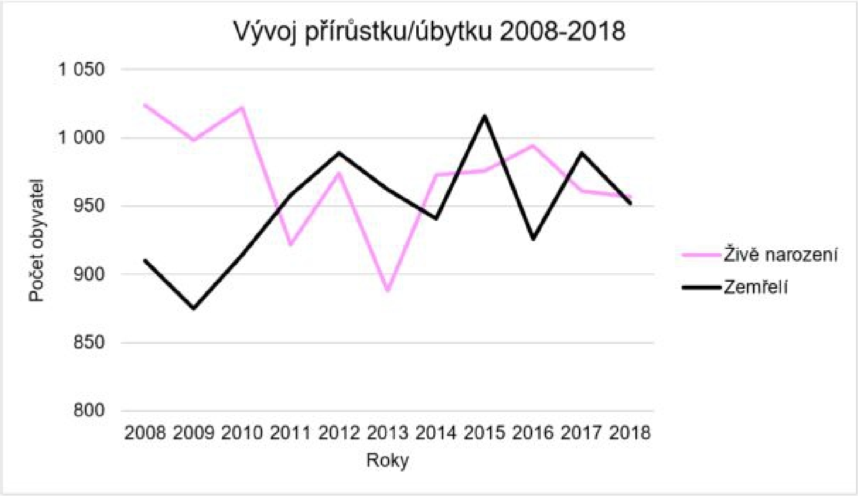


4. Kolik m² má podle Vás mít ideální byt?

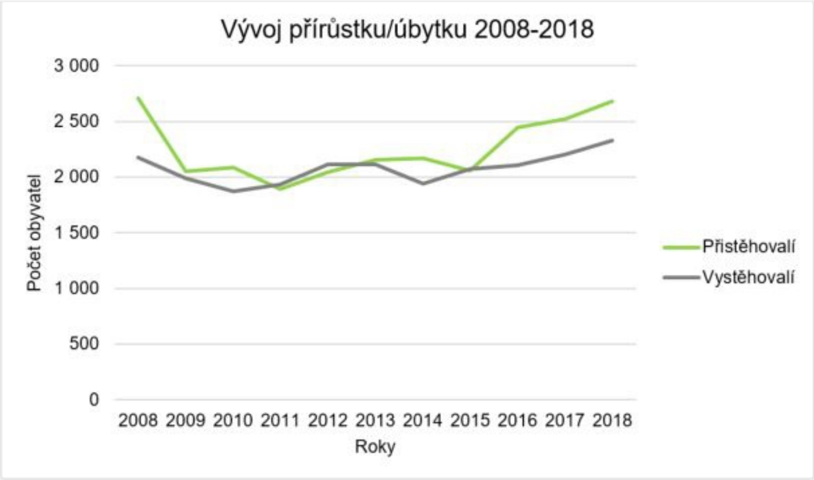


Demografický vývoj

Pro zdravý ekonomický vývoj města je důležitý příznivý demografický vývoj a dostatečná pracovní síla. Počet obyvatel v Pardubicích se dlouhodobě pohybuje okolo 90 000. V roce 2008 zde žilo 89 892 obyvatel, v roce 2018 to bylo 90 688 lidí (Český statistický úřad, 2018; Český statistický úřad, 2019). Za přírůstkem obyvatel nestojí přírůstek přirozený, který byl ve vybraných letech analyzovaného období dokonce záporný, ale především přírůstek migrační, který v sobě zahrnuje příliv lidí z jiných měst České republiky i příliv cizinců. Právě díky



cizincům počet obyvatel v Pardubicích narůstá.



Cit.: vlastní zpracování podle (Český statistický úřad, 2018; Český statistický úřad, 2019).

Cit.: vlastní zpracování podle (Český statistický úřad, 2018; Český statistický úřad, 2019).

Přestože počet obyvatel ve městě v posledních letech mírně narostl, snižuje se počet obyvatel v produktivním věku a narůstá počet dětí a počet lidí starších 64 let. Zatím co v roce 2008 tvořil podíl obyvatel v produktivní věku 70 % populace ve městě, o deset let později to bylo pouze 63,5 %. Podíl dětí narostl za uplynulých 10 let o 2,6 procentní body, ale podíl lidí nad 64 let vzrostl téměř o 4 procentní body (Český statistický úřad, 2018). Věková struktura obyvatel města, resp. její vývoj v posledních deseti letech, potvrzuje, že obyvatelstvo stárne (za uvedené období je populace v průměru starší o 1,3 roku) a tento trend se zatím nedaří zvrátit (Český statistický úřad, 2019).

Stárnutí populace v Pardubicích také dokládají rostoucí hodnoty indexu stáří. Index stáří měří podíl počtu osob starších 65 let na počtu osob mladších 14 let. V roce 2008 byla hodnota indexu stáří 138 (tedy na 100 dětí ve věku 0 – 14 let připadalo 138 osob starších 65 let), v roce 2018 hodnota indexu byla 140 (Český statistický úřad, 2019).

V populaci města Pardubice převažují ženy, představují 50,91 % lidí, ale jejich podíl se za uplynulých deset let snížil o 0,5 procentního bodu. V roce 2008 byl podíl žen v populaci 51,43 %. Rozdíl v počtu žen a mužů v populaci se tak za posledních deset let snížil o jeden procentní bod - v roce 2008 bylo o 2 568 více žen, v roce 2018 už jen o 1 644 více žen (Český statistický úřad, 2018).

Počet obyvatel v jednotlivých městských obvodech se výrazně liší, jak je uvedeno v Magistrát města Pardubice (2019). V městských obvodech Pardubice I, Pardubice II a Pardubice V je soustředěno téměř 2/3 obyvatelstva Pardubic. Při pohledu na demografický vývoj jednotlivých městských částí je patrné, že počet obyvatel přibývá v městském obvodu Pardubice IV, Pardubice VI, kde je trend dlouhodobě rostoucí a od roku 2014 narůstá počet obyvatel také v městském obvodu Pardubice VII. Nejvíce počet obyvatel za posledních 8 let narostl v Pardubicích VI, a to o 8,44 %. Naopak městské obvody Pardubice I, Pardubice II, Pardubice III a Pardubice V se v analyzovaném období potýkaly s úbytkem obyvatelstva. V porovnání s rokem 2010 klesl počet obyvatel v Pardubicích II o 1 432 (7,8 %) a v Pardubicích III o 1 133 (7,27 %).

Počet obyvatel v jednotlivých městských obvodech

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Pardubice I	21 146	21 108	21 114	20 956	21 038	20 923	20 820	20 653	20 585
Pardubice II	18 341	18 131	17 891	17 635	17 325	17 216	17 155	17 007	16 909
Pardubice III	15 574	15 453	15 309	14 997	14 993	14 808	14 718	14 586	14 441
Pardubice IV	4 927	4 957	5 002	4 998	5 065	5 167	5 204	5 154	5 194
Pardubice V	15 990	15 733	15 599	15 476	15 476	15 387	15 327	15 221	15 172
Pardubice VI	5 560	5 613	5 666	5 710	5 751	5 812	5 882	5 991	6 029
Pardubice VII	6 100	6 194	6 201	5 928	6 045	6 065	6 115	6 096	6 188
Pardubice VIII	262	278	280	279	281	282	279	267	258

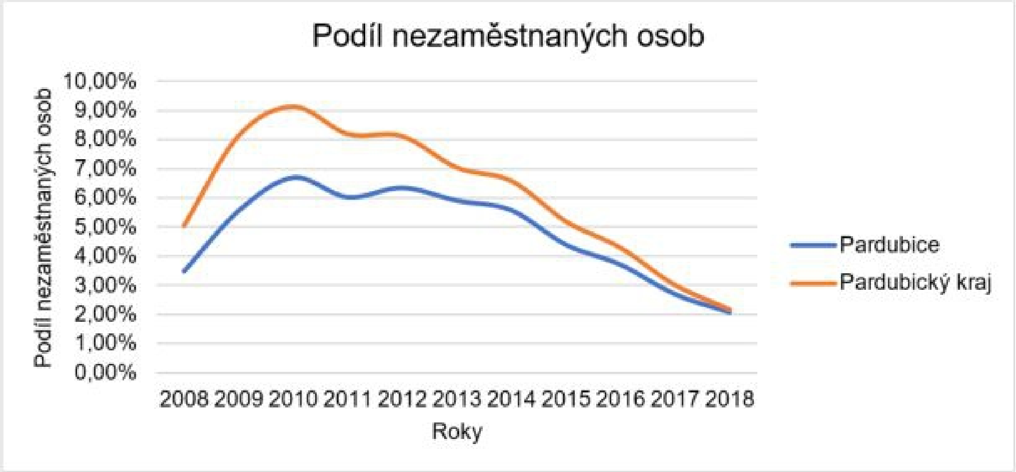
Cit.: Magistrát města Pardubice (2019)

Počet cizinců v jednotlivých městských obvodech.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Pardubice I	2152	2201	1152	1317	1461	1572	1798	1951	2068
Pardubice II	807	822	818	923	995	1084	1210	1461	1691
Pardubice III	255	254	653	681	756	802	886	950	1044
Pardubice IV	104	94	114	109	113	115	136	173	183
Pardubice V	34	31	499	480	541	554	613	678	766
Pardubice VI	145	130	138	144	145	149	153	177	180
Pardubice VII	279	287	259	248	245	239	259	360	489

Zdroj: Magistrát města Pardubice (2019)

Pardubice představují pro cizince příhodné místo s řadou pracovních příležitostí a jejich počet ve městě narůstá. Příznivou situaci na trhu práce také dokládá nízká nezaměstnanost ve městě (Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska, 2019). Podíl nezaměstnaných osob je zde nižší, než je průměrná míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji a obecně lze konstatovat, že Pardubice určují trend celému kraji. Ve sledovaném období lze pozorovat ještě další trend - čím vyšší nezaměstnanost je, tím je větší rozdíl mezi nezaměstnaností ve městě Pardubice a v Pardubickém kraji. V letech 2008 až 2011 byl nárůst cizinců pouze pozvolný, v roce 2012 jejich počet dokonce poklesl, jak je uvedeno v Magistrát města Pardubice (2019). Možnou příčinou je hospodářská krize v roce 2007, kdy mnoho cizinců bylo nuceno odejít zpět do zahraničí, protože nebyl dostatek pracovních míst pro tuzemské pracovníky. Od roku 2016 je ale tempo růstu nad 10 %. Mezi cizinci převažují muži (60 %). 8 % z celkového počtu cizinců představují děti do 15 let. V roce 2018 se jejich počet zvýšil o 18 %, tedy na 521 cizinců v této věkové kategorii. Dvě třetiny cizinců tvoří ti s přechodným pobytem, jedna třetina zde má trvalý pobyt. Nejvíce cizinců žije v městském obvodu Pardubice I (32 % z celkového počtu) a v městském obvodu Pardubice II (26 %). Nejméně naopak v Pardubicích VIII a v Pardubicích VI. Ve všech městských obvodech převažují mezi cizinci muži nad ženami, výjimku tvoří městský obvod Pardubice VIII (kde se však jedná pouze o jednotky cizinců v celém obvodu). Vývoj počtu cizinců se v jednotlivých městských obvodech liší. V městském obvodu Pardubice II narůstal počet cizinců nepřetržitě mezi lety 2008 a 2018, v městském obvodu Pardubice III a Pardubice V narůstal počet cizinců až od roku 2011. V Pardubicích I a v Pardubicích IV se počet cizinců po roce 2008 snížil, mohlo to být způsobeno odchodem cizinců po hospodářské krizi, od roku 2013 ale jejich počet pozvolna narůstá. Největší nárůst byl zaznamenán v městském obvodu Pardubice V, kde vzrostl počet cizinců v roce 2018 o 1 864 % v porovnání s rokem 2008. Velký nárůst byl zaznamenán také v Pardubicích III (313 %) a v Pardubicích II (156 %).



Cit.: vlastní zpracování podle (Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska, 2019).

Shrnutí

Situace na trhu s bydlením je úzce spjata s celou řadou sociálních indikátorů. Nejdůležitějším z nich je demografická situace. Populační růst v 70. letech 20. století přinesl o 30 – 40 let později zvýšenou poptávku po vlastním bydlení. Bohužel nízká nabídka kvalitního bydlení v jádrovém městě má za následek stěhování velké části obyvatel do suburbií v zázemí města. Tento proces s sebou nese celou řadu negativních aspektů, které mají přímý vliv na efektivitu správy města (nižší výběr daní na jednoho obyvatel, zvýšené nároky finanční nároky na správu jednotku území).

Trvale roste počet lidí, kteří hledají bydlení mimo město, pořizují nové či starší domy (řada projektů se profiluje heslem – Dům za cenu bytu v Pardubicích) a pozemky ve stále větší vzdálenosti od města. Do města potom denně cestují za prací, vozí děti do škol. Tento trend je jednou z příčin houstnoucí dopravy ve městě. Sídliště opouštějí původní obyvatelé a zejména jejich potomci. Stále větší množství bytů se pronajímá (studenti, zahraniční dělníci), což vyvolává opět další stěhování zbývajících obyvatel.

Pro ekonomický a sociální rozvoj města je důležitý pozitivní demografický vývoj a dostatek obyvatel v produktivním věku. Lidská práce představuje jeden ze základních výrobních faktorů a dostatek pracovníků ovlivňuje pozitivně celý trh. Ve vyspělých zemích lze zaznamenat trend přirozeného úbytku obyvatelstva a stárnutí populace. Klesající počet lidí v produktivním věku je po té nahrazován a doplňován migrací pracovníků ze zahraničí. Tento trend lze vysledovat i v Pardubicích.

Zdroje

1. Analytický podklad k přípravě Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ (verze 4.0) z ledna 2018, Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Dostupné z: https://cbk.blob.core.windows.net/cms/ContentItems/27373_27373/srr-vstupni-podklad-4-0.pdf
2. Atlasobyvatelstva.cz, Urbánní a regionální laboratoře, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze, Dostupné z: http://www.atlasobyvatelstva.cz/
3. Český statistický úřad. (2018). *Databáze demografických údajů za obce ČR*. [Online] [cit. 2019-10-28] Dostupné na: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>
4. Český statistický úřad. (2019). *Veřejná databáze*. [Online] [cit. 2019-10-28]. Dostupné na: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#>.
5. Realitní společnost CHOCHOLATÍ s.r.o. (2019) *Analýza bydlení v Pardubicích.* Interní zpráva.
6. Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1, 2 a 3 ze dne 30.9.2019. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Dostupné z: https://www.mmr.cz/getmedia/647ac23c-05f7-469f-a200-af8d3be4e4ae/PUR-CR_ve_zneni_Aktualizaci_c_1_2_3_uplne_zneni.pdf.aspx?ext=.pdf
7. Rozvojový fond Pardubice, a.s., 2019, Dostupné z: http://rfpardubice.cz/historie
8. Směrnice Statutárního města Pardubice č. 17/2016 Nakládání s byty a s prostory sloužícími podnikání, 2016. Dostupné z: https://www.pardubice.eu/urad/radnice/odbory-magistratu/odbor-majetku-a-investic/?file=39377&page=377&do=download
9. Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska. (2019). *Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky* [online]. Praha, 2019, 2019 [cit. 2019-10-28]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/z-uzemniho-hlediska>.
10. Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ (Verze pro meziresortní připomínkové řízení MMR) z května 2019, Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Dostupné z: https://cbk.blob.core.windows.net/cms/ContentItems/27373_27373/strategie-regionalniho-rozvoje-cr-2021.docx

OSOBY V BYTOVÉ NOUZI

Úvod

Zajištění bydlení patří mezi základní otázky, které musí každý v průběhu svého života řešit. Známá Maslowova pyramida potřeb klade bydlení mezi základní lidské potřeby. Byt je místem, kde dochází k uspokojování většiny dalších potřeb. V této souvislosti můžeme využít vládou schválenou Koncepci sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, kterou vypracovalo Ministerstvo práce a sociálních věcí spolu s Ministerstvem pro místní rozvoj (do jehož resortu bytová politika patří) a Ministerstvem pro lidská práva[1]. Odtud (Pospíšil, Sokačová, 2016) si můžeme vypůjčit základní definici bytové nouze, která je zde charakterizována „… jako absence bydlení, ohrožení ztrátou bydlení, či nevhodné bydlení, které je jedním z objektivních kritérií pro vznik nároku na vstup do systému sociálního bydlení. Nejde pouze o fyzickou podobu místa, kde daná osoba přebývá, ale také o to, zda má (nájemní) smlouvu či ne, anebo zda mu bydlení umožňuje běžné psychosociální kontakty. Lidé, kteří nemají soukromí či normální sociální vztahy kvůli přeplněnosti domácnosti, či lidé, kteří žijí pod stálou hrozbou domácího násilí, považujeme za osoby v bytové nouzi (dále viz definice ETHOS). Z důvodu toho, že koncept cílové skupiny sociálního bydlení je širší než umožňuje definice ETHOS, je do definice cílové skupiny přidána i skupina osob či domácností, které vynakládají na bydlení nepřiměřeně vysokou část svých disponibilních příjmů, a to více než 40 %.“

Problém bytové nouze může spočívat ve fyzické dostupnosti bydlení, ale také problematická může být finanční dostupnost bydlení, kdy si určité skupiny obyvatel nemohou bydlení dovolit kvůli jeho vysoké tržní ceně (blíže viz např. Mikeszová, 2007). Lux a kol. (2003) k druhému přístupu doplňují, že dostupnost se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které v očích třetí strany (např. vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro příjem domácnosti. Evropská observatoř bezdomovectví (Hradecký a kol., 2007) definuje tři atributy domova: obydlí pro naplňování potřeb (fyzický atribut), kde dochází k naplňování společenských vztahů (sociální atribut), a právní atribut, který znamená, že člověk má jistotu užívání tohoto prostoru (právní nárok vůči němu).

Stěžejní otázkou pro řešení bytové nouze a zajištění dostupného bydlení je zjištění, jaké jsou příčiny způsobující uvedený nedostatek bytů. Primárním faktorem na straně poptávky po bydlení je samozřejmě příjem domácnosti. Základem je poměr příjmů k výdajům na spotřebu. Tento ukazatel se zejména zjišťuje, pokud výdaje na bydlení znemožňují nákup statků pro uspokojení základních potřeb. Problém cenové dostupnosti bydlení explicitně nevyvstává, pokud domácnosti vydají přes 30 % svého příjmu na bydlení a přesto mohou nakupovat potraviny, oblečení a jiné nezbytné statky (viz Feldman, 2002).

Další faktor bytové nouze může souviset s dostupností vhodných rozvojových ploch pro bydlení. Obecná omezenost volných pozemků může mít základní dopad na nárůst jejich cen. Nevhodné plánování, nekoordinovaný rozvoj infrastruktury a mnohé další nesystémové zásahy mohou také nabídku pozemků limitovat. K tomu lze přiřadit nevhodně stanovené místní právní předpisy (obecně závazné vyhlášky či nařízení) spolu s územním plánováním, které mohou opět při svazující regulaci zapříčinit nedostatek pozemků. Náklady na jejich údržbu však zůstávají stejné, nebo mohou vlivem inflačních a dalších faktorů narůstat (srov. např. Dasgupta a kol., 2014).

Dostupnost bydlení samozřejmě souvisí i s nájmy a vývojem jejich výše. Zejména nízkopříjmové domácnosti se dostávají do situace, kdy cena nájmů zabírá značnou část jejich

[1] Fungovalo do r. 2017. Agenda je nyní začleněna pod Ministerstvo spravedlnosti.

příjmu. V tomto případě se však problém může přenést dále na vlastníky, kteří mohou mít následně potíže s financováním údržby a provozu nemovitostí. Také k této situaci lze přičíst také místní územní podmínky. Výstupem může být segmentace bytů podle hodnoty nemovitostí určených k bydlení. Tato situace se nemusí týkat pouze nízkopříjmových skupin, ale může ovlivnit i domácnosti mladých lidí. Rizikové je zejména období osamostatňování se a zakládání vlastních rodin. Odstupňování cen nemovitostí např. může znemožnit bydlení v blízkosti rodičů, což může vést ke stresu finančnímu, časovému apod. Mezi skupiny, na které příslušná situace nejčastěji dopadá, lze zařadit také zaměstnance, kteří jsou vázáni svojí prací na příslušnou lokalitu (např. veřejná správa, školství, zdravotnictví atd.). Pokud tržní podmínky neumožní bydlení v blízkosti místa práce, přináší bydlení další dodatečné náklady na dopravu. Nízkopříjmové skupiny tak mohou volit lokality s cílem snížit náklady na dopravu. Rizikem je potom možné sociální vyloučení plynoucí z přebývání v daných lokalitách (více viz Bos, 2008).

Určit přesný počet osob v bytové nouzi je na samostatný vědecký úkol. Podobě je tomu i v Pardubicích. Znamená to v rámci typologie ETHOS (podrobněji dále a v příloze) identifikovat různorodé skupiny osob. V Pardubicích jsou to tedy primárně osoby žijící na ulici, osoby žijících na ubytovnách, ale také osoby zadlužené, které vlivem exekuce nemohou vytvářet finanční rezervu nezbytnou pro mimořádné události a jsou tak neustále ohroženi ztrátou domova. V rámci komunitního plánování sociálních služeb disponuje magistrát uceleným obrazem situace sociálně znevýhodněných občanů. Přesto musíme konstatovat, že zcela přesná čísla o osobách v bytové nouzi v Pardubicích neexistují. I přes tuto absenci však lze konstatovat, že informací o této skupině osob je dostatek a funguje spolupráce mezi nestátním sektorem a veřejnou správou.

Pro dokreslení situace osob v bytové nouzi přinášíme krátký přehled situace předmětných dávek, vztahujících se k tomuto fenoménu. Pardubice nepředstavují oblast s vysokým počtem vyplacených dávek sociální podpory. Což dokládají i vyplacené dávky na živobytí, příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení. V prosinci v roce 2017 v České republice pobíralo příspěvek na živobytí 90 923 lidí, což odpovídá 0,86 % osob v České republice. V porovnání s celorepublikovými daty, v Pardubicích byl příspěvek na živobytí vyplacen 536 lidem, což představuje 0,6 % populace ve městě. Více lidí pobírá v Pardubicích příspěvek na bydlení, a to 1,88 % obyvatel. Tento počet je ale srovnatelný s celorepublikovým průměrem. Doplatek na bydlení využívají nejvíce lidé bydlící v bytě či ubytovacím zařízení. Průměrná výše doplatku na bydlení v Pardubickém kraji činila 3 755 Kč. Nejvyšší počet vyplacených příspěvků na bydlení a na živobytí bylo vyplaceno v městském obvodu Pardubice I. V městském obvodu Pardubice VIII nebyly vyplaceny žádné příspěvky na bydlení. V průběhu roku 2017 došlo ke snížení počtu příjemců příspěvku na živobytí o 100 osob. Přitom 30 % z celkového poklesu připadá na osoby bez přístřeší.

Konkrétní přehled výše dávek ukazují následující tabulky.

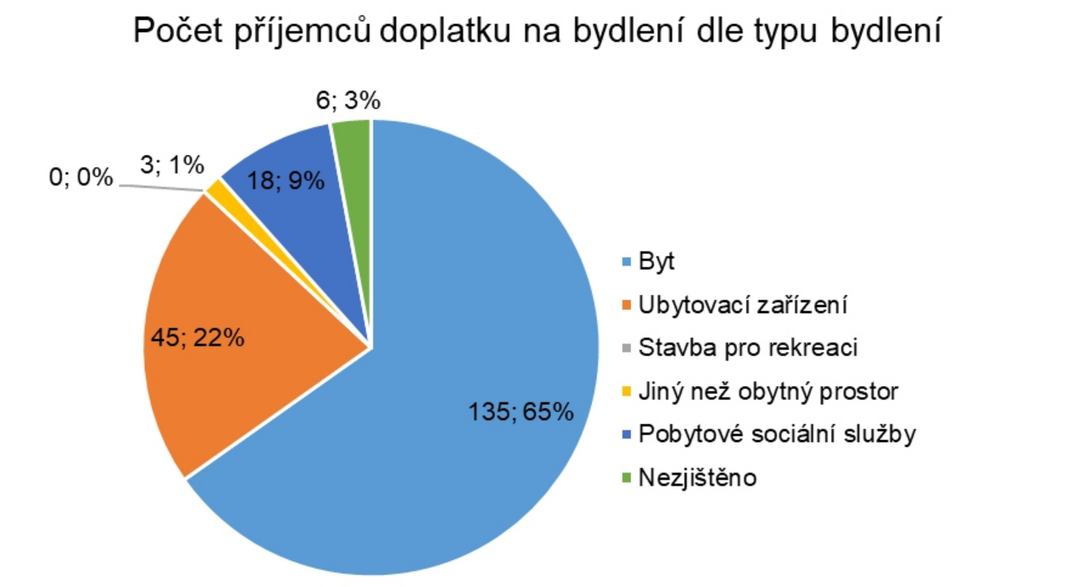
Příspěvky na živobytí, bydlení a doplatek na bydlení - za 12/2017		Příspěvek na živobytí	Příspěvek na bydlení	Doplatek na bydlení
ČR celkem	Počet příjemců za 12/2017	90 923	199 411	47 457
Pardubice	Počet příjemců za 12/2017	536	1 696	207

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky 2019

Příspěvky na živobytí, bydlení a doplatek na bydlení - za 12/2017		Doplatek na bydlení					
		Byt	Ubytovací zařízení	Stavba pro rekreaci	Jiný než obytný prostor	Pobytové sociální služby	Nezjištěno
ČR celkem	Počet příjemců za 12/2017	33 206	8 703	21	616	3 496	1 415
Pardubice	Počet příjemců za 12/2017	135	45	0	3	18	6
Pardubice	Výše vyplacených dávek v Kč	474 175	200 713	0	11 518	57 951	32 835
Pardubice	Průměrná výše na osobu v Kč	3 512	4 460	0	3 839	3 220	5 473

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky 2019

Do přehledu záměrně neuvádíme dávky mimořádné okamžité pomoci, neboť jejich hodnoty jsou dostupné na pouze úrovni kraje. Musíme konstatovat, že se jedná o důležitý zdroj příjmů cílové skupiny, ale jak uvedeme v další části analýzy, neznamenají nijak zásadní proměnnou pro zlepšení sociální situace cílové skupiny. Percentuální vyjádření počtu příjemců doplatku na bydlení dle typu bydlení v Pardubicích ukazuje obrázek následující obrázek.



Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky 2019

Oproti konci roku 2017 došlo k významnému poklesu počtu příjemců dávek v Pardubicích. Tabulka uvedená níže ukazuje aktuální přehled z prvního pololetí roku 2019.

	Počet příjemců	
Období	Příspěvek na bydlení	Doplatek na bydlení
Leden	1 574	183
Únor	1 577	196
Březen	1 580	198
Duben	1 506	190
Květen	1 498	187
Červen	1 482	177

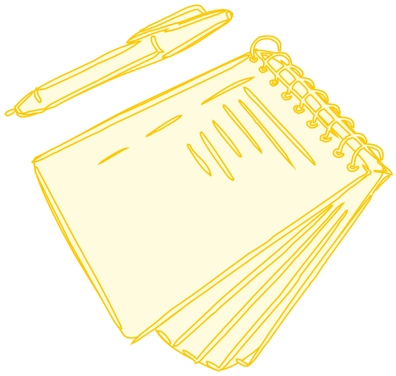
Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky 2019

Na straně jedné se jedná o pozitivní ukazatel z hlediska výdajů (respektive úspora finančních prostředků) na sociální politiku. Na druhé straně pokles počtu vyplacených dávek však neznamená, že by došlo ke zlepšení situace cílové skupiny. V mnoha případech se jedná o případ, kdy osoby přicházejí o podstatný zdroj příjmů a jejich situace se zhoršuje. Dostupnost dat o tomto problému je však problematická. Samostatná analýza by mohla pomoci konkrétněji identifikovat reálný oběh prostředků vynakládaných cílovou skupinou a zároveň by tím úřad práce získal reálnou zpětnou vazbu.

Metodologie

Cílem předkládané analýzy bylo zjistit potřeby respondentů v oblasti bydlení a bariéry, kterým respondenti čelí v přístupu ke standardnímu a dlouhodobému bydlení. Dalším cílem bylo zjistit, do jaké míry jsou respondenti informováni o možnostech pomoci v oblasti bydlení ze strany města a organizací, které působí v sociální oblasti.

Základním nástrojem pro vytvoření této kvalitativní části analýzy byl strukturovaný rozhovor. Na něm se vedle řešitele podíleli také zástupci organizací a institucí, které s lidmi v bytové nouzi pracují (viz poděkování níže). Výhodou pak bylo, že převážná část respondentů realizovala rozhovor s osobou, kterou zná a má k ní přiměřenou důvěru – tedy je ochotna se na rozhovoru podílet[2]. V rámci naší analýzy došlo k medializaci připravovaného výzkumu mezi zainteresovanými poskytovateli sociálních služeb, kteří se tedy, jak bylo uvedeno následně, stali prostředníky mezi respondenty a výzkumným týmem. Zároveň byl každý respondent poučen, pro jaké účely výzkum slouží a jak budou použity jeho výsledky. Zde musíme zdůraznit, že bez podpory pomáhajících institucí by nebylo možné výzkum takového rozsahu realizovat.



Záznamový arch rozhovoru byl členěn celkem do pěti oddílů v rozsahu deseti stran:

- Část A: Identifikační (demografické) údaje,
- Část B: Bydlení – aktuální situace,
- Část C: Preferované bydlení,
- Část D: Bariéry bydlení,
- Část E: Podpora.

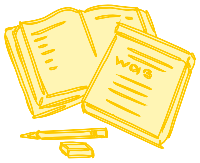
Přitom byl využit strukturovaný rozhovor, který byl konstruován s cílem co nejefektivnějšího (v kontextu primárních premis společenskovědního výzkumu, jak je uvádí např. Miovský, 2006, Disman,, 2002 či Hendl, 2016) použití v rámci rozhovoru i na takovém místě, jako je například bezdomovecká osada tvořená stany, polorozpadlou boudou apod. Za účelem větší srozumitelnosti je možné zjednodušeně některé výsledky kvantifikovat prostřednictvím statistického zpracování (např. postojové škály) v prostředí MS Excel. Ostatní data byla transponována formou přepisu ze záznamového archu také do uvedeného programu. Přes svou strukturovanost nechyběl prostor pro vyjádření jakýchkoliv myšlenek respondenta. Vzor záznamového archu detailně představuje příloha.

---

[2] V současné době jsou respondenti z cílové skupiny napříč sociálními službami neustále vytěžováni nejrůznějšími výzkumy nejčastěji pro potřeby závěrečných prací. Často několikrát za rok odpovídají neustále na stejné otázky. To výrazně ztěžuje realizaci výzkumů, které jsou nezbytné pro jiné, než studijní účely. Naše analýza pouze potvrdila fakt, že dat v sociální oblasti je mnoho, avšak chybí jim systematické setřídění, dostupnost a často je diskutabilní jejich využitelnost pro praxi.

Sběr dat probíhal od června až do počátku září 2019. Na sběru dat se mimo řešitele podíleli tito zástupci konkrétních pomáhajících institucí:

- Bc. Andrea Borovičková: Magistrát města Pardubice,
- Mgr. Markéta Tauberová: Dětské centrum Veská,
- Daniel Bakeš: Romodrom o.p.s.,
- Mgr. Kateřina Kotrlá: Most pro o.p.s.,
- Bc. Eva Novotná: SKP – CENTRUM, o.p.s.,
- Mgr. Lenka Šuláková: SKP – CENTRUM, o.p.s.,
- Bc. Lucie Urlichová: SKP – CENTRUM, o.p.s.,
- Bc. Milan Soudek: SKP – CENTRUM, o.p.s.



Výsledná struktura rozhovoru je výsledkem konzultací se zadavatelem v kontextu aktuální situace v problematice bydlení, čemuž odpovídal i výsledný vzorek respondentů.

Charakteristika výzkumného souboru

Tato subkapitola shrnuje klíčové demografické údaje o skupině respondentů, kterou tvořilo celkem padesát osob v bytové nouzi. Přestože se může jevit, že zjištěné výsledky bylo možné vzhledem k povaze problémů jednotlivých osob očekávat, v podmínkách Pardubic doposud neproběhla podobná komplexní analýza, která by popsala potřeby a názory tolika osob v bytové nouzi na jednu konkrétní problematiku.

Pokusili jsme se dotazovat nejen lidi bez střechy, bez domova, v nevyhovujícím bydlení, ale i osoby v nejistém bydlení (dle typologie ETHOS). Proto byli mezi respondenty zahrnuti i dva studenti Univerzity Pardubice, kteří mají komplikované sociální zázemí. Po dokončení studia by rádi v Pardubicích zůstali. Neexistuje však pro ně jiná možnost, než určitá forma sdíleného nájmu, protože individuální nájem si nebudou moci dovolit. Tuto formu nepovažují pro sebe za vhodnou, jelikož mají několikaleté zkušenosti s kolektivním ubytováním. Podobnou situaci prožívají dva respondenti, kteří vedle sociálního handicapu, mají rovněž handicap zdravotní. Zajímavé výsledky dále přinášejí výpovědi žen (matek), které využívají služeb Dětského centra Veská. Typologie ETHOS představuje objektivní kritéria posouzení obtížné sociální situace zahrnující bytovou nouzi, proto byly osloveny osoby žijící na ubytovnách, v azylovém domě, navštěvující denní nízkoprahové centrum, noclehárnu, nebo žijící na ulici a ve veřejných prostorách využívající podporu terénních pracovníků. Významnou skupinu, na kterou by měla být orientována sociální bytová politika obcí, jsou pak v případě Pardubic uživatelé sociálních služeb, které řeší bytové otázky svých uživatelů (např. Charita, Romodrom a další). Stejně jako již uvedené skupiny respondentů, byli do dotazování zahrnuti také cizinci, kteří v Pardubicích hodlají zůstat natrvalo. Primárním problémem respondentů byla ve vztahu k bydlení nejistota trvání nájmu (nejednalo se o agenturní zaměstnance) a také výše nájmu s ohledem na kvalitu bydlení. Vzhledem k tomu, kolik cizinců v Pardubicích reálně pobývá, představují jejich vyjádření pouze doplnění k celkovým výstupům, která měla komplexně poskytnout pohled na danou realitu.

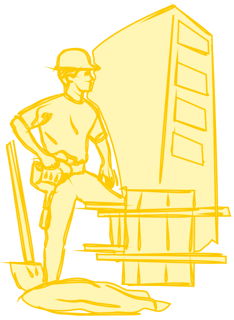
V analýze jsou zahrnuty nízkopříjmové rodiny zastoupené ženami v obtížné situaci, která má přímý vliv na jejich bytovou situaci. Vzorek dále obsahuje osoby pobývající na ubytovnách či v jiném nejistém bydlení, avšak aktivně řešící svou situaci prostřednictvím sociálních institucí, osoby bez domova, cizinci, osoby se zdravotním postižením a dva mladí lidé ve specifické situaci.

Demografické charakteristiky respondentů považujeme za přiměřeně reprezentativní s ohledem na skladbu osob, která tvoří populaci lidí v bytové nouzi. Přesto musíme upozornit, že důležitým faktorem ovlivňující skladbu respondentů byla jejich ochota rozhovor poskytnout.

			Rodinný stav				
			Svobodný/á	Ženatý/vdaná	Rozvedený/á	Vdovec/vdova	Jiné
Vzdělání	Základní	Muž	4	1	0	1	1
		Žena	11	0	4	2	0
	SŠ bez maturity	Muž	2	0	7	2	0
		Žena	5	0	1	1	0
	SŠ s maturitou	Muž	2	1	1	0	0
		Žena	0	0	0	0	0
	Vyšší odborné	Muž	0	0	0	0	0
		Žena	0	1	0	0	0
	VŠ	Muž	2	0	0	0	0
		Žena	1	0	0	0	0

Struktura respondentů dle pohlaví je vyvážená, vzorek tvořilo 26 žen a 24 mužů. Tento stav je dán jednak procentuálním zastoupením žen v populaci a jednak tím, že ženy zastupují rodiny v bytové nouzi a zároveň je najdeme mezi osobami přespávajícími venku. Věkové rozvrstvení respondentů odpovídá typickým zástupcům cílových skupin. Vzorek zahrnoval mladé lidi i osoby starší 60 let. Vzhledem k charakteru problému není kritérium věku pro tvorbu primárním atributem, ale pouze doplňkovým. Klíčem pro interpretaci výsledků je primárně sociální situace respondenta, zadlužení a perspektiva zajištění bydlení.

Potvrdil se obecně známý fakt, že nejvíce osob z cílové skupiny dosáhne pouze základního vzdělání, následuje středoškolské bez maturity. Výskyt vysokoškolsky vzdělaných respondentů ovlivnil výběr respondentů, kdy se dotazování účastnili dva studenti navazujícího studia (viz výše) a pak také jeden cizinec.



Oproti předpokládané vzdělanostní struktuře respondentů si můžeme u rodinného stavu respondentů všimnout určité demografické tendence, a to nárůstu svobodných osob. Primárně bylo možné očekávat největší počet respondentů rozvedených. Do tohoto výsledku se však vedle nevstupování do manželství (aktuální demografický trend) také promítá věk respondentů (druhý aktuální demografický trend, kdy se zvyšuje věk vstupu do prvního manželství). V neposlední řadě musíme připomenout, že celá řada osob bez domova, případně vracejících se z výkonu trestu odnětí svobody žijících na azylových domech nebo po ubytovnách nikdy do žádného manželství nevstoupila, a to bez ohledu na jejich věk. Je to často dáno okolnostmi, jako je práce na nekvalifikovaných místech, za nízkou mzdu a nižší mírou přímých nebo faktických rodinných vazeb.

Již výše uvedená fakta potvrzuje ekonomická aktivita dotazovaných. Lehce převládají nezaměstnané osoby, následují respondenti pracující za nízkou mzdu. Poslední výraznější skupinou jsou pak matky na mateřské či rodičovské dovolené a osoby pobírající invalidní důchod.

		Pobyt			Celkem
		Trvalý	Obvyklý	Jiné	
Místo pobytu	Bílé předměstí	3	0	0	3
	Cihelna	0	2	0	2
	DC-VESKÁ	0	2	1	3
	Dubina	2	1	0	3
	Dukla	1	1	0	2
	Hamry	0	0	1	1
	Chrudim	1	1	0	2
	Pardubice	5	2	0	7
	Pardubice - na ulici	8	4	0	12
	Pardubice I.	1	1	0	2
	Pardubice V.	3	0	0	3
	Pardubice, Dubina	1	0	0	1
	Pardubice, Ohrazenice	1	0	0	1
	Polabiny	1	2	0	3
	Přelouč	0	1	0	1
	Zelené předměstí	3	1	0	4
Celkem		30	18	2	50

Vyjma dvou respondentů mají všichni respondenti v Pardubicích trvalý pobyt (celkem 30 osob) nebo pobyt obvyklý (18 osob). Jedna respondentka v Pardubicích sice dlouhodobě žije, ale v rámci rozhovoru uvedla, že v tuto chvíli pobývá v azylovém domě mimo Pardubice a v době rozhovoru žije v DC Veská. Zároveň počítá s tím, že bude hledat v budoucnu poradenské služby dalších organizací, jako je třeba charita. Druhá osoba trvala na tom, že chce uvést místo trvalého pobytu a nikoliv místa, kde pobývá, neboť je v Pardubicích krátce a v obci, kde má nahlášené trvalé bydliště (na obecním úřadě), se nemá kam vrátit. Zároveň jedna respondentka uvádí, že je sice evidována na adrese v Pardubicích, ale fakticky žije a platí nájem v Přelouči, snaží se však o zajištění bydlení v Pardubicích kvůli konci svého nájemního vztahu. V jakých lokalitách respondenti reálně bydlí, lze tedy vidět v přiložené tabulce. Musíme upozornit na to, že dvě respondentky byť uvádějí, že trvalý nebo obvyklý pobyt mají v Pardubicích, aktuálně pobývají v Chrudimi. Jak dlouho se jim však podaří udržet jejich bydlení, není zřejmé, nevědí to ani respondentky. Druhý případ je komplikovanější, neboť respondentka fakticky přechází mezi ubytovacími a pomáhajícími institucemi v obou městech, aniž by trvale patřila do jednoho z nich. Nejedná se o unikátních případ. Podobné příklady velmi často najdeme zejména na ubytovnách a v azylových domech. Na tuto situaci v rámci interpretace výsledků ještě narazíme. Přehled lokalit, kde respondenti fakticky bydlí, nelze faktograficky přeceňovat, přesto potvrzuje trend, kdy tyto osoby neobývají centra měst, ale spíše okolní části. Monitorovat pak pohyb osob bez domova jde pouze do určité míry a spíše v konkrétním čase.

Magistrát města Pardubice – Odbor sociálních věcí se v rámci součinnosti s Městskou policií Pardubice a organizací SKP – CENTRUM, o.p.s. v dubnu realizoval v rámci národního sčítání osob bez domova v České republice analýzu počtu těchto lidí v Pardubicích (Magistrát města Pardubic, 2019). Celkem bylo na území města Pardubice identifkováno 353 osob v bytové nouzi, a to v následujících kategoriích:

- osoby přežívající venku: 203 osob,
- osoby v noclehárně: 16 osob,
- osoby v azylových domech: 60 osob,
- osoby v městské ubytovně: 74 osob.

Doba pobytu na ulici činila:

- méně než 1 rok: 87 osob,
- 1-2 roky: 38 osob,
- 2-5 let: 83 osob,
- více než 5 let: 145 osob.

Rozdělení dle pohlaví:

- muži: 243 osob,
- ženy: 110 osob.

Oproti době přibližně před pěti lety (interní poznatky poskytovatelů sociálních služeb pro tyto osoby) se počet osob bez domova zdvojnásobil.

Situace cílové skupiny v oblasti bydlení

Bytová nouze s sebou přináší omezení v celé řadě aspektů života (vyloučení ze spotřeby, participaci na veřejném životě apod.). Velmi často je obtížné definovat domácnost osob, které rozhovory poskytly, neboť žijí v nějaké pobytové sociální či jiné službě, na ubytovně, v bezdomovecké osadě a dalších místech venku a zároveň v rámci odpovědí nepovažují svou současnou bytovou situaci (místo, kde právě žijí) za domácnost ve smyslu všeobecné představy (byt, dům a v něm žijící osoby příbuzenského či jiného vztahu).

		Pohlaví		Celkem
		Muž	Žena	
Respondent žije v domácnosti?	Sám/a	9	4	13
	S partnerem	1	4	5
	Sám s dítětem/dětmi	1	11	12
	S partnerem a dítětem/dětmi	1	0	1
	S rodiči	0	1	1
	S nepříbuznými osobami	6	3	9
	Jiné	6	3	9
Celkem		24	26	50

Struktura domácnosti respondentů se odvíjí od toho, do jaké skupiny osob patří - tedy zda se jedná o ženy samoživitelky žijící s dětmi, či osamělé muže pobývající v kolektivním ubytování (ubytovna, azylový dům, noclehárna). Za nepříbuzné osoby respondenti považují spolubydlící právě v různém typu již zmiňovaného ubytování. Možnost „jiné“ znamená, že uživatel nemá domácnost. V naší analýze se jedná o osoby bez domova včetně respondentů žijících v domu na půl cesty. Přesto jeden respondent uvádí, že je neustále obklopen dalšími osobami bez domova, čímž má svůj specifický pohled na domácnost. Tabulka pak popisuje konkrétní složení domácností respondentů, dle jejich pohlaví.

Bytové podmínky respondentů se také odvíjejí od jejich sociální situace. Pouze jeden respondent obývá „standartní“ bydlení pro více četné rodiny (3 + kk) v obecném smyslu chápání tohoto pojmu, avšak nájemní smlouva se blíží v tomto případě ke konci smluvní doby. Osoby, které žijí jinde, než je ubytovna, azylový dům Dětské centrum Veská, nebo žijí přímo na ulici, obývají byty o velikosti 1 + 1 nebo 1 + kk.

Respondenti popisovali své domácnosti spíše neochotně (asi osm z nich opovědělo: „nemáme moc co popisovat“, o konkrétní příčiny se tazatelé, vzhledem k etice dotazování, nezajímali) Na základě jejich částečných výpovědí však můžeme postulovat, že se jedná o byty se základním vybavením nezbytným pro běžný život (lednice, televize, jídelní stůl, pračka, sedačka, postel).

Obyvatelé azylových domů uvádějí, že jde o místa pro ubytování, nikoliv pro život. Obecně pak platí, že azylový dům pro ženy je vnímán respondenty (i těmi, co v něm nebydlí) pozitivněji (co do vzhledu prostředí a atmosféry), než azylový dům pro muže. Pro potřeby sociální práce obě budovy splňují základní technické nároky. Poskytovatelé sociálních služeb v rámci komunitního plánování uvádějí[3], že z dlouhodobého hlediska stávající budovy nevyhovují svému účelu (zhoršující se zdravotní stav cílové skupiny vyžadující bezbariérové prostory, více stimulující prostředí pro děti). Ze stejného důvodu pak nevyhovuje technicky noclehárna pro muže. Je situována v prvním patře azylového domu a v letošním roce musela být demontována patrová lůžka, neboť uživatelé mají problém vzhledem ke svému zdravotnímu stavu tato lůžka využívat. Zhoršující se zdravotní charakteristiky těchto osob nutí k úvahám o změnách struktury poskytování sociálních služeb a také ke změnám v kapacitě služeb.

Celkově však můžeme shrnout, že domácnosti respondentů disponují základním vybavením. Pokud žijí na ubytovně, sdílí celou řadu vybavení společně s dalšími obyvateli. U osob žijících na ulici (v garážích, boudách) nebylo možné zjistit jakékoliv vybavení domácnosti. V těchto případech dochází ke zvýšené migraci těchto osob a tím často i k absenci toho, co většinová společnost domácností nazývá.

[3] Naposledy zmíněno v rámci zasedání pracovní skupiny „Osoby ohrožené sociálním vyloučením a v obtížné životní situaci“ ze dne 8. října 2019.

Náklady na bydlení a příjmy cílové skupiny

Klíčovým atributem problému bytové nouze je poměr vynakládaných finančních prostředků na bydlení v poměru k prostředkům, které respondent získává. Všichni respondenti dohromady vynakládají na bydlení měsíčně celkem 107 740,- Kč. Zde musíme upozornit, že celkem deset respondentů nemá žádné náklady (důvodem je to, že žijí na ulici). Průměrná měsíční výše výdajů na bydlení činí 3 576,- Kč. Nejvyšší měsíční částku na bydlení vydává jeden respondent žijící na městské ubytovně (10 900,- Kč). Bydlení v bytě průměrně vychází respondenty na 5 650,- Kč.

Z výše průměrného příjmu respondentů je patrné, že dosáhnout na komerční bydlení, je pro většinu z nich velmi obtížné. Výsledkem tohoto stavu je, že osoby v bytové nouzi jsou ve finanční pasti, která jim nedovoluje změnit svoji situaci. Na tento fenomén narážíme v průběhu celé interpretace.

Měsíční výdaje na bydlení a příjmy	Částka v Kč
Celková částka vydaná měsíčně respondenty za bydlení	107 740
Průměrná cena za bydlení	3 576
Průměrná cena za bydlení v bytě	5 650
Průměrný měsíční příjem respondetů	9 748
Průměrný měsíční příjem bez 6 respondentů, kteří uvedli příjem 0 Kč	10 881

Příjem respondentů je důležitým faktorem ovlivňujícím jejich možnosti získat standardní bydlení. Vzhledem k povaze celého fenoménu, je zřejmé, že nikdo z dotázaných nedisponuje trvalým příjmem, který by jim umožnil získat dlouhodobé kvalitní bydlení. Musíme zdůraznit, že osoby v bytové nouzi mají problém platit za ubytování prakticky ve všech regionech České republiky, včetně těch, kde není tak vysoké nájemné jako v Pardubicích.

V současné sociální politice obcí se potkávají dva trendy. Tím prvním je snaha o řešení sociálního vyloučení v místě faktického pobytu dané osoby bez ohledu na trvalý pobyt. Druhý trend souvisí se snahou samospráv o to, aby se problém osob, které se ocitly v bytové nouzi, řešil v místě jejich trvalého bydliště. Tento způsob řešení se však jeví jako neefektivní. Do celé problematiky se pak dále promítá ochota obcí finančně podporovat na svoje obyvatele, kteří v jiných obcích využívají sociální služby (spolupodílet se těmto lidem na úhradách za služby). Zároveň již není tak jednoduché jako v minulosti získat trvalý pobyt. Opět zde připomínáme, že většina osob v bytové nouzi často migruje, a proto by obce a neziskové organizace měly těmto lidem poskytnout adekvátní podporu na místě a až následně řešit možnost jejich návratu do místa trvalého bydliště (s ohledem na jejich přání).

Pouze dva respondenti (osoba bez přístřeší, mladá žena v Dětském centru Veská) nedokáží explicitně vyčíslit svůj příjem (uvádějí, že nevědí, kolik peněz mají). Respondentka je v zařízení krátce a cítí se dle svých slov dezorientovaná ve své situaci. Proto intenzivně spolupracuje se sociálními pracovníky, chce si zajistit finanční podporu prostřednictvím dávek. Zároveň však nebyla příliš ochotna interpretovat svou situaci ve vztahu je své finanční situaci.

Ostatní respondenty můžeme rozdělit do tří samostatných skupin. Tou první skupinu jsou osoby bez domova žijící mimo azylové domy, které primárně vyčíslují své příjmy v částkách na den. Jedná se přibližně částku 200 – 300,- Kč denně. Zdrojem příjmů těchto lidí je pak dle jejich slov žebrání. Některé z těchto osob, které žijí na ulici uvádějí, že nemají žádný příjem. To je u těchto osob častým jevem. Žebrání, výdělek sběrem druhotných surovin, nebo práce na černo není podle nich příjem, který by přesně evidovaly a vůbec ho za příjem považovaly. Jedná se však pouze o tři respondenty v rámci této skupiny. Výjimku můžeme spatřovat v případu jedné dotázané ženy, která uvedla, že nemá žádný příjem, pouze její syn hradí nocležné v noclehárně. Přes den využívá služby denního nízkoprahového centra. Přesto i na takový život potřebuje finanční prostředky. Dále není v evidenci úřadu práce – žádné dávky nepobírá. Interval 150 – 300,- Kč/den je již několik let obvyklou částkou, kterou tyto osoby disponují v rámci svých příjmů. Pokud mají legální zdroj příjmů, výše se pohybuje na hranici existenčního nebo životního minima.

Druhou skupinu tvoří osoby žijící v azylových domech. Tyto osoby již disponují určitým příjmem, který tvoří samotný výdělek a částečně sociální dávky. Dále se zde objevují osoby, které mají pouze nízký příjem, nebo žijí pouze sociálních dávek.

Třetí skupina zahrnuje osoby, které pracují a žijí na ubytovně nebo v malém bytě (celkem šest a sedm respondentů). Významné rozdíly v příjmech ukazují pracující cizinci (dvě pracující osoby a pracující student). Ti si mohou dovolit oproti ostatním mírně lepší bydlení, avšak jak shodně všichni uvádějí, nemají jistotu, že v něm budou moci zůstat delší dobu. Jejich příjmy se pohybují okolo 22 000,- Kč. Na bydlení vydávají průměrně jednu třetinu svých příjmů. Průměrná výše příjmů osob, které žijí na ubytovně se pohybuje okolo 14 500,- Kč.

Důležitým faktem pro řešení situace těchto osob je skutečnost, že se ve většině případů jedná o osoby, které žijí sami, případně mají v domácnosti závislé děti. Jejich příjmy jim sice umožňují zajištění bydlení, ale prakticky jsou vzhledem k tržním cenám diskvalifikováni na komerčním trhu. Výše kaucí pro ně představují významnou bariéru, která jim brání v přístupu ke standardnímu bydlení.

Spokojenost s aktuální bytovou situací

Dvacet jedna dotázaných osob vyjádřilo spokojenost s aktuálním bydlením, šest respondentů je spokojeno pouze částečně a dvacet dva respondentů spokojeno není. Výsledky jsou ovlivněny primárně tím, že respondenti jsou rádi, že mají alespoň nějakou střechu nad hlavou a také, že vesměs sdílí pozitivní zkušenosti se sociálními pracovníky. Zároveň raději snášejí kolektivní ubytování než možnost žít na ulici. Jedna respondentka se nijak nevyjádřila, vyjma konstatování, že má nařízený pobyt v zařízení soudem.

Důležitou proměnou je v tomto případě i období, kdy byl respondent zastižen k rozhovoru. Doba pobytu na azylovém domě činí jeden rok. Jak se doba krátí ke konci a uživatelům se nedaří zajistit adekvátní bydlení, nespokojenost obvykle narůstá. Ta je způsobena strachem z budoucnosti. Podobně se vyjadřují osoby (pět osob), které sice bydlí, ale nemají zaručené, jak dlouho budou moci v nájmu zůstat. Jejich situace je obdobná. Hodnocení spokojenosti je odvozeno od faktu, že si respondenti váží svého bydlení, uvědomují si, že žijí na hraně a jejich situace se může prakticky zlepšit. Pozitivně se staví k bydlení ještě čtyři osoby bez domova. Tito lidé často rezignují na změnu situace do té míry, že si zvnitřní pocit subjektivní spokojenosti se situací, přestože při rozhovorech zároveň tvrdí opak v rámci jiných otázek.

Za hlavní důvody spokojenosti s aktuální bytovou situací můžeme dle sdělení respondentů uvést:

- klid, občanská vybavenost v místě bydliště,
- střecha nad hlavou, místo na přespání, lepší než být na ulici, pomoc sociálních pracovníků,
- na ulici lze mít dobrý život, služby poskytují vše, co je třeba.

Za hlavní důvody nespokojenosti s aktuální bytovou situací můžeme dle sdělení respondentů uvést:

- kolektivní režimové ubytování, ubytovny nejsou hezkým prostředím pro život,
- nejisté bydlení (drahý nájem, neshody se spolubydlícími osobami a příbuznými),
- absence vlastního bydlení.

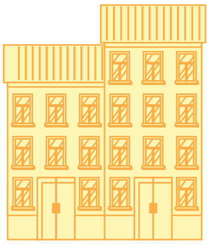
Podrobněji uvedené výsledky přináší následující tabulka:

Důvody spokojenosti	Počet osob/ které	Důvody nespokojenosti	Počet osob/ které
Klid, občanská vybavenost v místě bydliště	6/ obyvatelky Dětského centra Veská, cizinci, jedna osoba žijící na ulici	Kolektivní režimové ubytování, ubytovny nejsou hezkým prostředím pro život	11/ Osoby žijící na ubytovnách, osoby žijící v pobytových službách, student, osoba vracející se z výkonu trestu odnětí svobody
Střecha nad hlavou, místo na přespání, lepší než být na ulici, pomoc sociálních pracovníků	10, osoby žijící na ulici, osoba vracející se z výkonu trestu odnětí svobody, osoby v azylových domech	Nejisté bydlení (drahý nájem, neshody se spolubydlícími osobami a příbuznými)	6/ Cizinci, obyvatelky Dětského centra Veská, osoby se zdravotním postižením
Na ulici lze mít dobrý život, služby poskytují, vše, co je třeba	4/ osoby bez domova, osoby žijící v pobytových službách	Absence vlastního bydlení	3/ osoby žijící na ubytovnách osoba vracející se z výkonu trestu odnětí svobody

Z výsledku jasně vyplývá, že střecha nad hlavou je hlavní proměnnou spokojenosti s bydlením. Přestože respondenti uvádějí určitou spokojenost se svou situací, jedná se spíše o obrannou strategii, než jasnou deklaraci spokojenosti.

Několik respondentů uvedlo podobný zásadní komentář, který výstižně popisuje jejich danou situaci bytové nouze, když říkají, že: „Normální život vypadá jinak a oni chtějí žít normálně.“ Osoby v bytové nouzi jsou v pasti své situace, kdy spokojenost je dána nutností akceptovat stav, který se může kdykoliv zhoršit.

Sousedské vztahy jsou důležitým aspektem společenského života. Respondenti, kteří nejsou osobami bez domova mají převážně kladné sousedské vztahy. U respondentů bez domova, nelze hovořit o vztazích se sousedy v pravém slova smyslu, tudíž o nich respondenti nijak nehovořili. Negativní ohlasy na sousedské vztahy se objevovaly u osob žijících na ubytovnách (důvodem byl nepořádek, občasné opilecké excesy ubytovaných). Zároveň tyto osoby, včetně lidí žijících v azylových domech, sousedské vztahy navazují v míře odpovídající tomuto typu bydlení. Předmětem těchto vztahů bývá u respondentů vypůjčení nějakého drobného spotřebiče (např. varná konvice), finanční výpomoc, společný nákup či trávení volného času (alespoň rozhovor na nějaké téma, společné sledování televize).



Zájem zůstat v Pardubicích a plán na změnu bydlení

Pouze jedna pětina všech dotázaných hodlá změnit místo svého pobytu. Jedna osoba zvažuje, zda v Pardubicích setrvá. Důvody uvedené v rozhovorech jsou následující:

- lepší dostupné bydlení jinde (v našem případě Chrudim, Česká Třebová, Skutečsko) – 3 osoby,
- lepší dostupnost práce (Krkonoše – sezónní práce v hotelu, Červený Kostelec, jeden respondent chce odejít do zahraničí, byť nemá konkrétní představu) – 3 osoby,
- další důvody: za partnerem do jiného kraje, do blízkosti Prahy – do známého prostředí – 3 osoby.

I přes náročnost procesu zajištění bydlení v rozumné cenové hladině mají respondenti zájem setrvat v místě svého trvalého bydliště. Důvodem je jednoznačně kladný vztah k městu, rodinné a další sociální vazby, dostupnost práce včetně té „na černo".

Respondenti si přejí nejčastěji změnit svou bytovou situaci do jednoho roku. V jejich případě se však jedná primárně o posun do azylového domu, případně na ubytovnu, v několika případech vzhledem k blížící se zimě o přechod z ulice do noclehárny, neboť vzhledem ke své sociální situaci nemají lepší perspektivu, což zároveň potvrzují svojí výpovědí. Přesto doufají, že si někdy v budoucnu zajistí něco lepšího. Ostatní nedokáží říci, zda budou vůbec schopni nějakou změnu realizovat. V horizontu jednoho roku pak musí vyřešit svou situaci všichni uživatelé azylových služeb.

Prakticky celková polovina všech respondentů nedokázala říci, kdy a zda vůbec dokáže svou bytovou situaci změnit. Další osoby viděly svoji perspektivu spíše pesimisticky, tedy v horizontu až pěti let. Pouze tři respondenti aktuálně měnili svoje bydliště. Nicméně se nejednalo čistě o pozitivní změnu směrem k samostatnému bydlení v běžných podmínkách. Jeden respondent našel po výkonu trestu odnětí svobody bydlení na ubytovně, jedna respondentka odcházela do České Třebové (bydlení u příbuzných) a poslední chtěla bydlet u rodiny, kdy se výrazně zvýší počet osob v jedné domácnosti s ohledem na obytnou plochu.

Jednou z výrazných charakteristik osob v bytové nouzi je to, že často mění různé formy bydlení. Názorně jeden respondent uvedl, že měnil ubytování (v jeho případě nelze tvrdit, že se jedná o bydlení) pětadvacetkrát. Pouze tři respondenti zmínili, že doposud bydlení neměnili. Jedná se o již výše uvedené studenty pobývající na koleji a pak o jednu osobu na městské ubytovně. Několik osob si nevzpomíná, kolikrát u nich přesně došlo ke změně bydlení. Změnu však již realizovaly několikrát. Celkově se počet stěhování nejčastěji vyskytuje v intervalu třikrát až šestkrát. Ve většině případů se jednalo o bydlení tohoto typu:

- ubytovna,
- azylový dům,
- podnájem,
- městský byt,
- ubytovny v blízkých okolních městech, případně azylový dům v Chrudimi.

Výpovědi dotázaných jen potvrzují fakt, že celá řada osob v bytové nouzi přechází mezi ubytovnami, azylovými domy, krátkodobým podnájmem s osobami ve stejné situaci. Spolu s nimi pak vyrůstají v tomto systému i jejich děti, avšak respondenti toto jako problém v zásadě nevnímají. To je způsobeno primárně tím, že fakticky nemají jinou možnost, než tuto realitou přijmout, zároveň se do této situace promítá rezignace a v neposlední řadě může jít o strategii vyrovnávání se se situací.

Životní události a příčiny bytové nouze

V návaznosti na předchozí otázky byla každá osoba dotázána, jaká životní událost předcházela její ztrátě bydlení. Následující odpovědi představují souhrn nejčastějších příčin a událostí, které předcházeli bytové nouzi respondentů, tak jak je svými slovy popsali během rozhovorů. Zjednodušeně se jedná o následující události:

- „nevhodný" životní partner (násilnická osoba, nezaměstnaný, závislý na návykových látkách),
- rozvrat partnerství z důvodu týrání, neplánovaného těhotenství, rozvodu či opuštění partnera nebo opuštění partnerem bez konkrétního důvodu,
- chudoba v rodině,
- výkon trestu odnětí svobody,
- dlouhodobý pobyt na ulici,
- smrt rodinného příslušníka,
- předchozí pobyt v nejistém a nevhodném bydlení,
- alkohol, drogová závislost,
- odebrání finančních dávek, nízká mzda, dluhy,
- další specifické individuální problémy jako například: zdravotní problémy, „chyby mládí", pobyt v ústavním zařízení.

V tomto případě musíme říci, že se jedná o typické situace. Přitom respondenti obvykle neprožili pouze jednu uvedenou situaci, ale častěji čelili dvěma a více situacím.

Zajímavou navazující otázkou byl dotaz na subjektivní vnímání příčin sociální situace, která dotazované uvrhla do bytové nouze. Většina osob spatřuje hlavní příčinu své situace v nedostatku finančních prostředků, které se jim nedostávají a vlastním přičiněním nejsou schopni získat.

Primární determinanty bytové nouze respondentů z jejich vlastního pohledu:

- nedostatek finančních prostředků (chudoba),
- málo placené zaměstnání,
- dluhy,
- ojediněle pak ještě záznam v rejstříku trestů, zdravotní problémy apod.

Z výpovědí respondentů můžeme vyčíst, že pouze malé procento z nich bude mít dostatek kompetencí a motivace ke změně své sociální i bytové situace bez adekvátního systému podpory dluhového poradenství v návaznosti na dostatek dostupných bytů s podporou sociální práce, aby tito lidé byli schopni vůbec byty udržet.

Preferované bydlení z pohledu cílové skupiny

Přestože je situace cílové skupiny celkem jasně dána jejich sociální situací, pro komplexní pohled potřebujeme znát jejich preference. Pro tvorbu koncepcí je klíčová detailní znalost problematiky. Cílová skupina je schopna přiměřeně posoudit své priority a uvědomuje si, na jaké bydlení může dosáhnout. Respondenti nemají o své bytové situaci přehnané iluze.

Na otázku, jaké bydlení respondenti shání, můžeme generovat tyto priority:

- nájem v malém bytě (1+kk),
- nájem ve větším bytě (2+kk),
- bydlení v ubytovně nebo na azylovém domě,
- bydlení v malém bytě se spolubydlícím.

Zároveň se ukazuje, že mezi osobami v bytové nouzi najdeme značný počet těch, kteří nemají šanci získat jakékoliv bydlení. Část respondentů již podala žádost o obecní byt, nebo ji zvažuje podat (jedná se však jen o několik respondentů). Někteří neshání, neboť nemají možnost změnit aktuální místo pobytu. Některým osobám bez domova vyhovuje pobývat mimo jakékoliv obydlí, případně ve vlastních osadách.

Respondenti si uvědomují, že bydlení v Pardubicích je značně nákladné. Většina, která tedy o lepší bydlení usiluje, si je vědoma toho, že pokud byt seženou, budou muset platit více peněz než doposud. Prostředky, které mohou deponovat na veškeré náklady s bydlením, se pohybují v intervalu 5 000 – 9 000,- Kč. Vzhledem k tržním cenám nájmů v Pardubicích se většina dotčených osob pohybuje svými finančními možnostmi pod hranicí reálné tržní ceny.

Pokud se zaměříme na preferovanou lokalitu, kde by chtěli respondenti žít, dospíváme k jednoduchému výsledku:

- většině respondentům je jedno v jaké lokalitě získají adekvátní bydlení, nemají žádnou konkrétní preferenci,
- několik respondentů upřednostňuje: Polabiny, Duklu, střed města, okrajové části; příčinou je fakt, že jsou na danou lokalitu zvyklí, mají k ní konkrétní vazby, v případě okrajových částí se jedná podle nich o klidné místo pro život, které preferují.

Další otázka směřovala ke konkrétní velikosti poptávaného bydlení. Odpovědi pouze upřesňují odpovědi, na již položenou otázku jakou formu bydlení dotázaní hledají. Respondenti preferují převážně malé byty ve velikosti 1+kk, případně 2+kk s ohledem na počet osob v domácnosti (tedy na děti). Při výběru velikosti neřeší respondenti skutečnou potřebu na danou rozlohu, ale pouze finanční dostupnost. Vybavení bytu nehraje prakticky žádnou úlohu.

Rozhodujícím kritériem pro volbu bytu, není místo, kde se byt nachází ani velikost, ale čistě jeho finanční dostupnost.

Preference při výběru bydlení

V následující části respondenti na jednoduché škále komentovali individuální preference (důležitost) jednotlivých atributů bydlení. Výsledek generalizujeme prostřednictvím průměrných hodnot. Respondenti se zaměřili na: dostupnost bytu od centra, dostupnost okrajových částí města, blízkost zaměstnání či školy, přítomnost zeleně v okolí bydliště, čistota a kvalita vzduchu v okolí bydliště, úroveň hluku v okolí bydliště, udržování čistoty ulic v okolí bydliště, rychlé dopravní spojení, dopravní obslužnost, dostatek parkování u domu nebo v blízkém okolí, občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti (škola, lékař, sport, obchody, restaurace…), stáří bytu/domu, sousedské vztahy, předpokládaný budoucí vývoj lokality, bezpečnost lokality, dispozice bytu, provedení bytu (úroveň jeho vybavení a stavebního provedení), bezbariérovost bytu, čistota a pořádek v okolí, možnost odpočinku a trávení volného času pro dospělé, možnost odpočinku a trávení volného času pro děti či rodiny s dětmi, pověst lokality (např. dobrá pověst, snobská čtvrť, špatná pověst apod.), energetická náročnost bydlení, možnost vícegeneračního bydlení v rámci bytu/domu, blízkost blízkých osob (např. rodičů, příbuzných), možnost jiné.

V rámci interpretace postojových škál se zaměříme nejprve na atributy, které nemají pro cílovou skupinu prakticky žádný význam (1 = rozhodně ano; 2 = spíše ano; 3 = spíše ne; 4 = rozhodně ne):

- parkování (3,29),
- vícegenerační bydlení (3,18),
- blízkost příbuzných (2,98),
- dostupnost do okrajových částí města (2,98),
- stáří domu/bytu (2,98),
- bezbariérovost (2,84),
- budoucí vývoj lokality (2,80).

Hraniční hodnoty představují tyto atributy bydlení:

- možnost odpočinku a trávení volného času pro děti či rodiny s dětmi (2,67),
- dostupnost od centra (2,55),
- dispozice bytu (2,51),
- pověst lokality (2,51),
- blízkost zaměstnání a školy pro děti (2,33),
- zeleň v okolí (2,33),
- úroveň hluku (2,33),
- energetická náročnost (2,29).

Důležité a významné je pak zejména:

- ***doprava (1,69),***
- ***bezpečnost lokality (1,73),***
- ***občanská vybavenost (1,80),***
- ***čistota a pořádek (myšleno co do klidu) v okolí (1,84),***
- ***sousedské vztahy (2,02),***
- ***čistota a kvalita ovzduší (2,10),***
- ***čistota ulic (2,14),***
- ***možnost trávení odpočinku pro dospělé (2,18),***
- ***vybavení bytu (2,20).***

Zcela nejvýznamnější je pro respondenty dopravní dostupnost, bezpečnost lokality a občanská vybavenost. Výsledky bez nějakého překvapení ovlivňuje fakt, zda respondent má děti či nikoliv, a zda je zaměstnán, případně, jak daleko se nachází jeho zaměstnání. Vybavení bytu bylo sice uváděno jako významné, ale nebylo daleko od hraničních hodnot a potvrzuje se, že cena je nejdůležitějším faktorem.

Pokud se zaměříme na rozvedené odpovědi, pokud respondent nějaký atribut označil za klíčový pak v případě:

- dostupnosti od centra je příčinou to, že respondenti chodí pěšky a je to pohodlné,
- blízkosti zaměstnání je to, že nechce měnit dětem školu, do práce chodí pešky anebo se pohodlně a bez komplikací potřebuje do zaměstnání dostat,
- preference zeleně je to, že respondent má rád přírodu, vycházky a příroda zajišťuje klid,
- sousedských vztahů, kdy respondenti kladou vysokou míru důležitosti dobrým sousedským vztahům, jež jsou zárukou klidného bydlení a předcházení konfliktům,
- vybavení bytu je to důležité z hlediska dalších nákladů,
- volný čas pro dospělé respondenty znamená posezení s přáteli, potřebu dobře se pobavit a odpočinout si, prevence nudy,
- pověst lokality znamená obavu z nepořádku okolo ubytoven a obava z reality běžného života u osob bez domova (strach z toho, že opět osoba sklouzne k problémovému jednání vlivem starých či nových přátel).

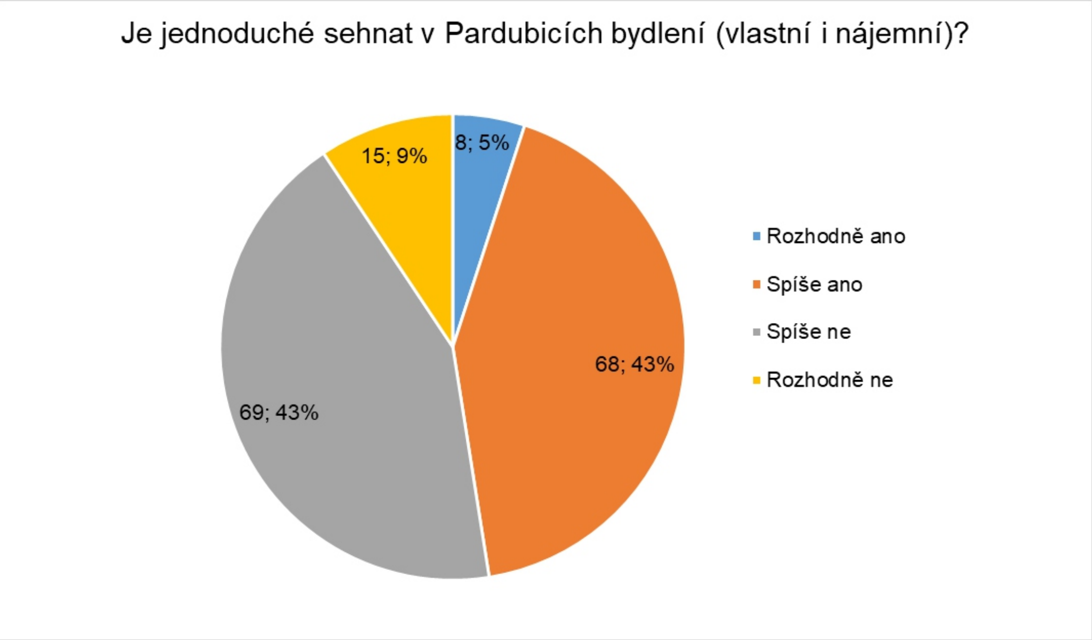
Ukazuje se zcela jasně, kde jsou priority osob žijících samostatně a osob s dětmi. Do odpovědí se promítá životní styl (jinými slovy strategie vyrovnávání se situací) respondentů, individuální schopnost dlouhodobějšího plánování a posouzení adekvátních priorit v několikaletém horizontu. Pozitivním faktem však je, že osoby v bytové nouzi, byť se setkávají neustále s negativním nálepkováním, nerezignují na mezilidské vztahy a věnují jim pozornost.

Preference různých atributů bydlení je odvozena primárně od dostupnosti zaměstnání. Respondenti věnují primárně pozornost finanční dostupnosti bydlení a nezajímají je tolik ostatní aspekty života. Zcela opomíjejí posouzení nákladovosti na provoz bytu s ohledem na potřebnost vybavení či energetickou náročnost. Vývoj lokality, kde by mohli respondenti bydlet, pro ně není prioritní, což může mít za následek brzkou ztrátu bydlení, o které usilovali někdy i několik let.

Bariéry ve vztahu k získání bydlení z pohledu cílové skupiny

Získat bydlení v Pardubicích je obtížné pro všechny osoby bez více než průměrných příjmů a bez finančních úspor (vlastní i nájemní). Cílová skupina čelí oproti většinové populaci mnohem většímu počtu bariér. Zkušenost cizinců byla ovlivněna tím, že obvykle tato skupina má zajištěno bydlení v rámci agenturního zaměstnání, následně jsou preferovanou skupinou i pro další pronajímatele, neboť se jedná o solventní skupinu, která když nemá na zaplacení nájmu, nahradí ji obratem jiná skupina dalších cizinců.

Převážná většina respondentů v bytové nouzi označuje situaci v Pardubicích za rozhodně obtížnou, případně spíše obtížnou. Jejich zkušenosti fakticky potvrzují zjištění z analýzy trhu s byty, ale jsou v rozporu s vnímáním stejného problému veřejností (osob, které shání komerční bydlení a nejsou v bytové nouzi). Podrobně názor veřejnosti ukazuje přiložený graf.



Bariéry k získávání bydlení

Následující kapitola se zabývala bariérami v získání bydlení. V rámci rozhovorů se cílová skupina vyjadřovala k různým bariérám – v textu uvedeny tučně dále.

Bariéra cena nájmů a podnájmů

V tomto případě byla odpověď zcela jednoznačná. Prakticky všichni uvádějí, že ceny jsou vysoké. Pokud je odpověď jiná, dozvídáme se ještě, že přemrštěná. Několik respondentů uvádí, kolik je dle jejich názoru přijatelná částka, která však spadá do již výše zmíněného průměru. Jeden respondent uvádí, že ceny jsou přijatelné, leč ke své finanční a sociální situaci nemá sebemenší možnost na bydlení dosáhnout.

Kauce

Podobně jako výše nájmů znamená pro respondenty i kauce nepřekonatelnou bariéru. Pokud si mohou respondenti nějaké kauce dovolit, je to v maximální výši jedné kauce. Pokud by měli našetřit na dvě obvyklé, jedná se o šetření na několik let. Respondenti v rozhovorech sdělili, že si uvědomují své finanční náklady za tabák, alkohol a další položky, nicméně ze svého subjektivního pohledu je vnímají jako prioritní. To komplikuje jejich cestu za vytvořením finanční zásoby pro potřeby bydlení.

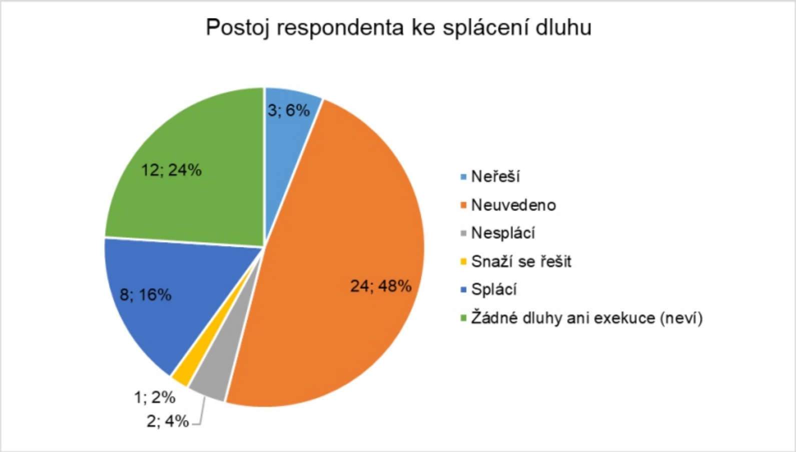
Kauce. Na jakou respondent má. Co si o kauci myslí?	Četnost
Kauce je vysoká	3
Respondent má na cca 1 nájem	12
Respondent má na cca 2 nájmy	8
Respondent nemá na nájem	25
Ostatní	2
Celkem	50

Zadlužení respondenta a exekuce

Zadluženost respondentů potvrdila obecný trend u této skupiny osob. Najdeme zde pouze minimum osob, bez zadlužení. Následuje velká skupina, která dluhy má, ale nemá představu, kolik to činí. V rámci osob, které identifikují svoje dluhy, hovoříme o několika částkách ve výši 500 000,- Kč, případně ve výši okolo 100 000,- Kč a několika osob, které uvádějí méně než 100 000,- Kč.

Zadlužení a exekuce	Četnost
Dluhy a exekuce (bez uvedení částky)	13
Do 100 000 Kč	3
Do 50 000 Kč	8
Více jak 100 000 Kč	8
Žádné dluhy ani exekuce (neví)	18
Celkem	50

Pokud respondenti dokáží identifikovat alespoň přibližnou dlužnou částku, stejně tak uvádějí, že svou situaci obvykle řeší. Avšak celá řada z nich své dluhy neřeší. Vyjma osob, které dluhy nemají, všichni uvádějí, že dluhy představují významnou bariéru v získání a i udržení bydlení.



Problémy doplatit náklady za bydlení ze sociálních dávek

Většina respondentů nepobírá dávky směřující na podporu bydlení. Jsou vyřazeni z evidence úřadu, nebo z jiných důvodů na dávky nedosáhnou. Respondenti žijí většinou sami, maximálně s dětmi. Nemají širší rodiny, se kterými by tvořili domácnosti a to je částečně diskvalifikuje v tom, získat větší dávky. Na výši dávek si výrazně nestěžují. Dle svých výpovědí (zejména osoby žijící na ulici či ubytovnách) zvažují do jaké míry se jim vyplatí získané prostředky vůči osobní investici do aktivit, které musí naplnit, aby finanční podporu obdrželi.

Neodpovídající velikost a stav bytu

Pouze zanedbatelné procento cílové skupiny si uvědomuje, že čím horší je stav bytu, tím větší investice je posléze čekají. Případně naopak vnímají, že s větším bytem rostou také náklady. Většina respondentů toto jako bariéru nevnímá. Opět připomínají, že je v jejich možnostech získat pouze malý byt. V situaci, ve které se aktuálně ocitají je pro ně prioritní někde bydlet, bez ohledu na to v jaké stavu se byt nachází. Důležitá je střecha nad hlavu, velikost je méně důležitá oproti technickému stavu bytu. To je primárně dáno, že respondenti nežijí ve vícečetných domácnostech. Tím nemusí upřednostňovat větší bydlení v kontrastu s cenou, kterou za bydlení musí vynaložit.

Nevhodná lokalita pro bydlení

Dopravní obslužnost s ohledem na dojížďku či docházku do zaměstnání je jako bariéra respondenty silně vnímána. Respondenti by uvítali, pokud by bylo jejich bydlení blízko zaměstnání, avšak primárně ti, kteří pracují. Na straně druhé pak tedy respondenti nevhodnost lokality nevnímají jako významné negativum.

Neochota pronajímat byty

V rámci této bariéry respondenti poukazují na to, že pokud má člověk peníze, nemá problém s bytovou nouzí. Pak také uvádějí, že na jeden byt je celá řada zájemců a majitelé si mohou vybírat dle celé řady kritérií. Někteří se setkali s diskriminací z důvodu etnicity, nebo měli zprostředkované negativní zkušenosti od známých. Nicméně primární bariérou je socioekonomický status respondenta s ohledem na dostupnost finančních prostředků.

Doba nájemní, podnájemní smlouvy

Na otázku k této bariéře nedokázala většina respondentů odpovědět. To je způsobeno tím, že nemají potřebu smlouvu řešit, neboť si standartní bydlení nemohou finančně dovolit. Ti, co odpovídali za překážku považují dobu platnosti smlouvy na jeden rok. Nepřináší jim potřebnou jistotu ke klidnému životu.

Děti

Děti jako bariéra k získání bydlení je vnímána ambivalentně. Někteří respondenti neřeší, nebo si myslí, že by děti neměly být bariérou. Na straně druhé si uvědomují, že hlučné děti mohou působit problémy, některé respondentky mají dokonce osobní negativní zkušenost. V kontextu situace na trhu s byty vidíme, že si majitelé obvykle mohou vybírat z několika zájemců. Jak dokazují zkušenosti respondentů i pracovníků pomáhajících institucí často dochází v rámci komerčního trhu k upřednostnění jiných osob či rodin, než jsou respondenti.

Bariéry domů a bytů

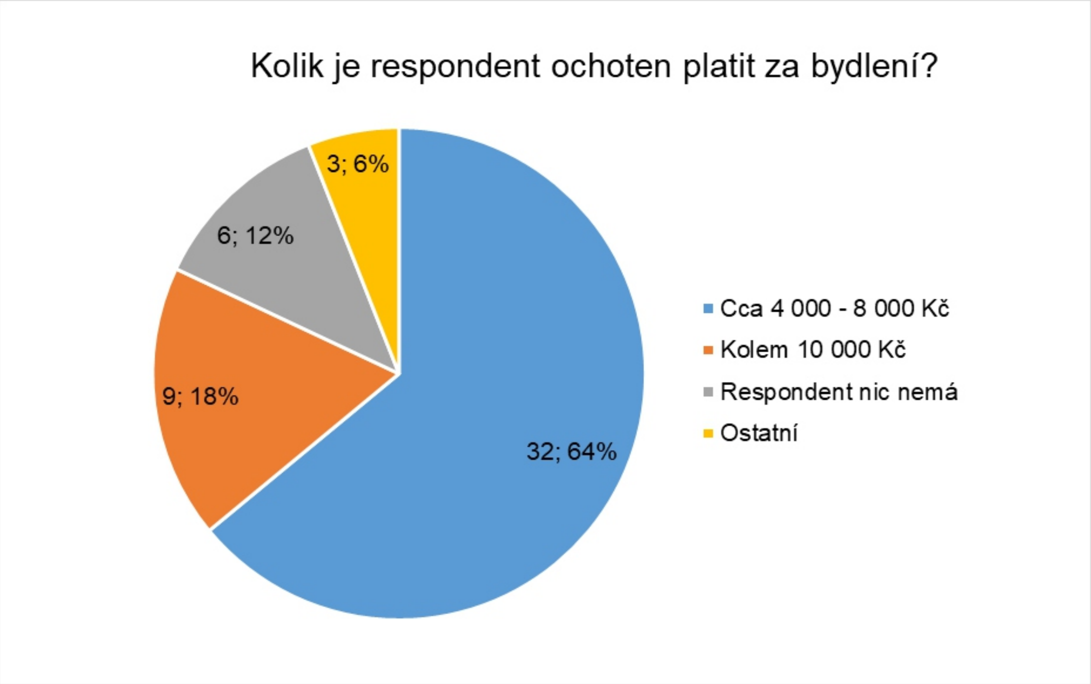
Přestože z obecného hlediska dochází ke zhoršení zdraví zástupců cílové skupiny, které ztěžuje jejich přístup k získání bydlení, nepovažují bezbariérovost bydlení respondenti za překážku. Svůj zdravotní stav považují za dobrý a nedokáží o něm uvažovat v souvislostech budoucího stáří. Pouze minimum respondentů hovoří o bariérách bytů jako o problému. To je však dle vyjádření respondentů dáno tím, že mají drobný zdravotní handicap (případně se vyskytl v jejich rodině) a vědí, že musejí nebo budou překonávat určité technické bariéry obydlí v budoucnu. Jde tedy primárně o individuální životní zkušenost s konkrétní situací.

Jaké další překážky v bydlení respondent vnímá

V rámci dalších úvah nad možnými bariérami zdůrazňují respondenti opět ty finanční, konkrétně nedostatečný příjem a ceny bytů. Dále pak bezdomovectví a zkušenost s výkonem trestu odnětí svobody. Nedostupnost hypoték a finanční politika České národní banky, barvu pleti a dluhy vůči městu. Poslední jmenovaný fakt těmto osobám komplikuje snahy dosáhnout podporované bydlení ve městě. Dluhy vůči městu jsou ve značné míře bariérou zlepšení jejich situace, o které respondenti vědí. Zároveň jsme během šetření vyjma uživatelů sociálních služeb sdružení Romodrom nenašli osobu, která by obývala byty, které provozuje nějaká pomáhající organizace. V rámci doporučení by bylo zajímavé komparovat zkušenosti od organizací, které jsou nájemci a tyto byty poskytují v rámci svých služeb potřebným osobám.

Platební ochota, překonávání překážek a ideální bydlení

Výše finančních prostředků, které respondenti mají a mohou vynaložit na bydlení je klíčovou proměnnou, jak již bylo zmiňováno několikrát. V rámci verifikace pravdivostí jejich odpovědí jsme se několikrát ptali na výši možných finančních prostředků, které mají na zajištění bydlení. V rámci předchozího šetření opakujeme údaj, kdy prostředky, které mohou deponovat na veškeré náklady s bydlením, se pohybují v intervalu 5 000 – 9 000,- Kč. V této části jsme se ptali na jejich ochotu vynaložit konkrétní částku. Překvapivě reálná možnost a ochota se mírně lišily. Ochota platit je přibližně o 1 000,- Kč vyšší než disponibilní finanční prostředky. To tedy znamená, že v tomto případě hovoříme o intervalu 6 000 – 10 000,- Kč. Opět se objevuje skupina, která nemá žádné prostředky. To, že reálně tito lidé nadhodnocují svoje příjmy je způsobeno prakticky tím, že subjektivně vnímají v konkrétním čase svou situaci lepší, než skutečně je. Také nemají představu, co může jediná tisícikoruna v pravidelném rozpočtu znamenat, a uvědomují si, že ceny nájmů jsou reálně vyšší, proto jsou ochotni i více platit, aniž by na to reálně měli.



PŘEKONÁVÁNÍ PŘEKÁŽEK A ŘEŠENÍ BYTOVÉ NOUZE

Aby bylo možné, nějak reálně zařadit problematiku osob v bytové nouzi do koncepční činnosti je nezbytné vědět, zda vůbec svoji nepříznivou situaci nějak řeší. Pakliže odhlédneme od osob, které najdeme jako uživatele nějakých sociálních služeb, zbývají nám jedinci, kteří nijak svou situaci neřeší. Těch je v našem případě 12 osob, pokud to dokážeme takto taxativně určit. Přibližně třetina všech dotázaných osob situaci nějakým způsobem řeší, ale v konečném důsledku s ohledem na již uvedené se jim zlepší pouze aktuální finanční situace (tzn., mohou více spotřebovávat, ale neřeší to nic v dlouhodobém horizontu, kdy o peníze přijdou vlivem utrácení za objektivně zbytečné věci, případně penězi uhradí malou část dluhu). Nebo se posunou z ubytovny ulice, noclehárny na azylový dům. Někteří respondenti podali žádost o městský byt. V tomto případě musíme upozornit, že všichni, kteří tak učinili, očekávají, že bude žádosti vyhověno a rezignují tak na hledání alternativních řešení.

Opět se potvrzuje: respondenti řeší svou situaci nejčastěji v systému azylový dům – ubytovna – žádost o městský byt. Jedná se o koloběh, na který v souvislosti s cílovou skupinou narážíme neustále a pokud se plánuje koncepční řečení dostupného bydlení, mělo by se pamatovat i na tento cyklický proces, který vyvolává u lidí závislost místo toho, aby je podpořil ve změně stavu (resp. uvažování).

Stejně jako v předchozím případě nás zajímá subjektivní hodnocení, které se místo na cíle respondentových snah zaměřuje na skutečnosti, jež je respondent schopen reálně získat. Výsledky částečně korelují, nicméně docházíme k tomu, že cílová skupina do značné míry reflektuje přání a realitu. To znamená, že častěji než malé byty, upozorňují respondenti na možnost dosažení pobytu v azylovém domě, případně na ubytovně. Také však zmiňují, že jedinou možností pro ně jsou obecní byty. Přesto se může stát, že i na malé byty v kontextu kumulace svých handicapů nedosáhnou.

Respondenti si reálně oproti poskytovatelům sociálních služeb neuvědomují, že ubytoven je nedostatek. Většina ubytoven poskytuje ubytování tzv. agenturním zaměstnancům a člověk mimo tento typ zaměstnání se do ubytovny prakticky nedostane. V kontextu debaty pracovních skupin komunitního plánování můžeme usuzovat, že i osoby, které se nám podařilo v rámci rozhovorů zachytit v ubytovně Na Hůrkách, přebývají zde nelegálně, tedy v rámci obchodu s ubytováním mezi individuálními subjekty. Tento obchod nepřímo potvrzují výpovědi odborníků na služby pro tyto osoby.

Pokud se podíváme, zda respondenti vnímají svoji obtížnou životní situaci jako lepší či horší docházíme k těmto závěrům:

- deset osob říká, že se zhoršuje (ztráta zaměstnání, zhoršení zdraví, úbytek finančních prostředků pro život, nutnost využít azylový dům, neboť na ubytovně mu nikdo nepomůže, málo bytů ubytovny i azylové domy jsou plné),
- dvanáct osob se cítí dlouhodobě stejně (jedná se o soby na ubytovnách a osoby bez domova),
- zbylí cítí určité zlepšení; to se odráží primárně ve spokojenosti se sociálními službami, které využívají napříč spektrem poskytovatelů; pokud se jim daří splácet efektivně dluhy, je to dalším atributem pozitivního vnímání své vlastní situace.

Velmi malou šanci mají zástupci cílové skupiny pro vyjádření svých přání bez ohledu na jejich reálnost. Přestože ohledně cílové skupiny existuje celá řada stigmat, mýtů a předsudků. Můžeme konstatovat, že pokud dostanou možnost, vyjevit svá přání, nejedná se o žádné exotické odpovědi, ale tito lidé si přejí zcela obyčejné věci, jako by si přál běžný člověk. Mezi hlavní přání cílové skupiny patří:

- dům se zahradou,
- domek na okraji města,
- dům na vesnici,
- malý byt kdekoliv (1 + kk),
- byt o velikosti 2 + 1,
- blíže nespecifikovaný byt v osobním vlastnictví.

PODPORA ÚŘADŮ, SOCIÁLNÍCH SLUŽEB A OBCE

Primárním úkolem veřejné správy a poskytovatelů sociálních služeb je pomáhat zkvalitňovat život osob na svém území. S ohledem na charakteristiku cílové skupiny však předpokládáme, že ne vždy je informována a vhodně motivována využívat nabízené podpory a pomoci.

Primární motivace využívat pomoc úřadů může být dána tím, že úřady disponují příslušnými finančními prostředky na podporu života jednotlivců a rodin. Přesto celkem dvacet šest respondentů nevyhledává žádnou pomoc úřadů. Tento fakt je do značné míry determinován tím, že se jedná o osoby, které si zakládají na svobodě a nezávislosti. Další veřejné instituce, které respondenti využívají, jsou úřad práce, odbor sociálních věcí magistrátu (oddělení sociálně právní ochrany dětí a oddělení sociálních služeb a prevence).

Pestrost využívání sociálních služeb je výraznější. Do značné míry jsou výsledky determinovány ochotou poskytovatelů spolupracovat na šetření, a proto nelze činit obecné závěry, které služby jsou preferovány osobami v bytové nouzi. Pokud tedy výsledky zobecníme, jedná se o tyto sociální služby:

- odborné poradenství,
- nízkoprahová denní centra,
- noclehárny,
- domy na půl cesty,
- azylové domy,
- terénní programy,
- intervenční centrum,
- služby pro rodinu – obecně.

Někteří respondenti uvedli, že nevyužívají žádné sociální služby, nicméně většina z nich se v rámci rozhovoru zmínila o službách pro osoby bez domova. Dětské centrum Veská pak některé respondentky nepovažují za sociální službu [4].

[4] Dětské centrum Veská má pověření dle zákona č. 359/1999 Sb. zákon o sociálně-právní ochraně dětí ve znění novely s účinností od 1. 1. 2018.

Na otázku, zda respondenti vědí, že město má k dispozici určitý bytový fond, odpovídají vesměs dotčené osoby kladně. Zároveň mají základní povědomí, kde se dozvědí potřebné informace k získání. Někteří respondenti mají zkušenosti s podáním žádosti. Pokud respondenti nemají informace, je to z důvodu nepotřebnosti této informace, případně respondenti o této informaci nepřemýšlejí. Ještě výraznější znalost panuje o existenci městské ubytovny a podmínek pro ubytování. Pakliže respondenti informace nemají, jedná se primárně o uživatelky služeb dětského centra a čerstvě ubytované osoby v azylovém domě, kteří však z pohledu sociální práce mají v okamžik dotazování příznivější perspektivu. Jeden respondent označil městskou ubytovnu jako poslední možnost.

Celkem dvacet osm respondentů očekává, že město jim pomůže při řešení své bytové nouzi. V návaznosti na to, měli vyjádřit, v čem by spatřovali adekvátní podporu a pomoc. Jedná se o tyto úvahy respondentů:

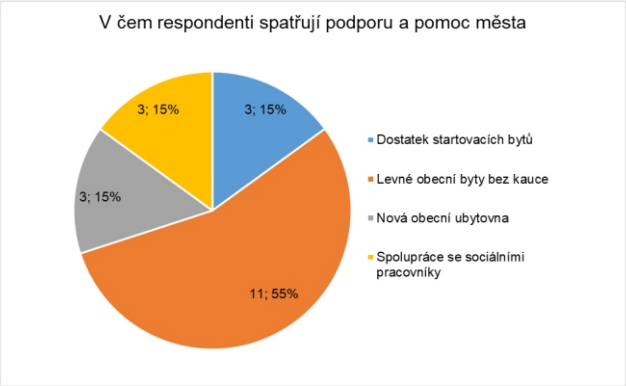
- levné obecní byty bez kauce,
- dostatek startovacích bytů nejenom pro mladé,
- spolupráce se sociálními pracovníky (pozitivně vnímána jako funkční),
- zbudování nové obecní ubytovny bez cizinců.

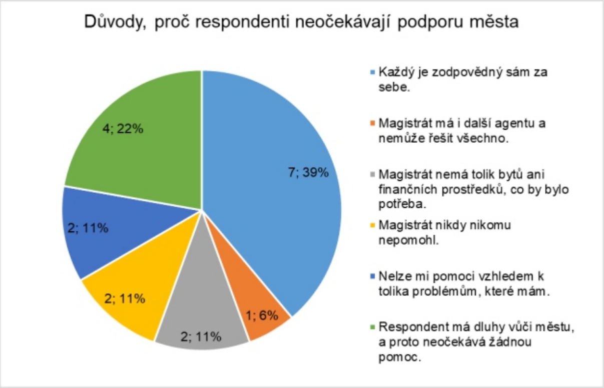
Pokud se podíváme na jejich „požadavky" pohledem kritické reality, můžeme věcně konstatovat, že respondenti nemají přehnané představy o tom, jak by mohl regionální management zlepšit obecně situaci lidí v bytové nouzi. Reálně se jedná o správné nastavení strategie a určení priorit v rámci bytové politiky s ohledem na jiné politické priority v obci. Právě jiné priority jsou objektivními bariérami v realizaci požadovaných opatřené. Vnik nové ubytovny je za stávající situace s tímto ubytováním v Pardubicích nezbytný. Převážnou většinu ubytovacích kapacit zabírají agenturní zaměstnanci místních firem a na jiné osoby zbývá velmi málo míst. Dále je pak nezbytné ve strategii bydlení vydefinovat reálnou kapacitu bytového fondu s ohledem na skutečnou poptávku po startovacích bytech v kontextu toho, jak je cílová skupina schopna naplnit a následně dodržovat podmínky pro tento typ bydlení.

Pokud neočekávají podporu magistrátu, uvádějí tyto důvody:

- každý je zodpovědný sám za sebe,
- nelze mi pomoci vzhledem k tolika problémům, které mám,
- magistrát nikdy nikomu nepomohl,
- magistrát má i další agendu a nemůže řešit všechno,
- respondent má dluhy vůči městu a proto neočekává žádnou pomoc,
- magistrát nemá tolik bytů ani finančních prostředků, co by bylo potřeba.

Odpovědi respondentů reflektují přiměřeně postoje veřejnosti k veřejné správě. Odráží se v nich reálné zhodnocení možností samosprávy (úřad nemůže vyřešit sám o sobě všechny individuální a společenské problémy) a dále pak subjektivně negativní zkušenosti s jednáním úřadu.




Důvody, proč respondenti neočekávají podporu města
7; 39%
1; 6%
2; 11%
2; 11%
2; 11%
4; 22%
Každý je zodpovědný sám za sebe.
Magistrát má i další agentu a nemůže řešit všechno.
Magistrát nemá tolik bytů ani finančních prostředků, co by bylo potřeba.
Magistrát nikdy nikomu nepomohl.
Nelze mi pomoci vzhledem k tolika problémům, které mám.
Respondent má dluhy vůči městu, a proto neočekává žádnou pomoc.

Shrnutí

Výsledky šetření pouze potvrzují praxi sociální práce o komplikovanosti problému dostupnosti bydlení. Většina respondentů nemá faktické možnosti získat odpovídající bydlení. Zároveň se potvrzuje fakt, kdy se osoby v bytové nouzi pohybují v kruhu ubytovna – azylový dům – krátkodobé a nevyhovující ubytování. V rámci tohoto koloběhu můžeme zaznamenat, že vyrůstají i děti.

Příčiny bytové nouze se nijak neliší od obvyklých determinant cílové skupiny. Jedná se o rozkol v partnerském vztahu, pobyt ve výkonu trestu odnětí svobody, bezdomovectví, chudoba či závislosti. Mimo těchto atributů vyloučení z bydlení pak další bariéry představují ceny nájmů, výše kauce a v neposlední řadě zadluženost respondentů.

Sociální pomoc představuje významný nástroj řešení bytové nouze. Přesto neznamená vždy změnu stavu směrem k pozitivnímu směru. Respondenti nemají velká očekávání ve smyslu pomoci od magistrátu. Celkem věcně dokáží zrekapitulovat svoji situaci a zároveň si uvědomují bezvýchodnost svojí situace. Pouze malá část z nich má perspektivu zlepšení. Podrobněji zmíníme výsledky šetření v závěrečné kapitole, kde nastíníme i možná doporučení.

Zdroje

1. BOS, Ch. *Affordable Housing in Suburban Chicago*. [Online]. University of Groningen, 2014. [cit. 2019-10-21] Dostupné na: <https://econpapers.repec.org/paper/wiwwiwneu/neurusp123.htm>

2. DASGUPTA, B. a kol. Urbanization and Housing Investment. In *Policy Research Working Paper*. [Online]. World Bank Group, 2014. [cit. 20. prosince 2017] Dostupné na: http://documents.worldbank.org/curated/en/739511468150573975/Urbanization-and-housing-investment>

3. DISMAN, M. *Jak se vyrábí sociologická znalost.* Praha: Karolinum; 2002. 374 s. ISBN 978-80-246-0139-7.

4. FEANTSA. ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR. [Online]. Feantsa, 2011. [cit. 2019-10-21] Dostupné na: <https://www.feantsa.org/download/cz___8621229557703714801.pdf>

5. FELDMAN, R. The Affordable Housing Shortage: Considering the Problem, Causes and Solutions. In *Banking and Policy Working Paper 02-2*. [on-line]. 2002. [cit. dne 2019-10-21]. Dostupné z: <http://18.215.191.197/wp-content/uploads/AH_Storage.pdf>

6. HENDL, J. *Kvalitativní výzkum. Základní teorie, metody a aplikace.* Praha: Portál, 2016. 408 s. ISBN 978-80-262-0982-9.

7. HRADECKÝ, I. A KOL. *Definice a typologie bezdomovství.* Praha: Naděje; 2007. 54 s. ISBN 978–80-86451–13-8.

8. LUX, M. a kol. *Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 2003. 280 s. ISBN 80-7330-027-3.

9. LUX, M., MIKESZOVA, M., SUNEGA, P. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 2010. 64 s. ISBN 978-80-7330-176-7.

10. MAGISTRÁT MĚSTA PARDUBICE. Směrnice č. 17/2016 nakládání s byty a s prostory sloužícími podnikání. [on-line]. 2016. [cit. dne 2019-10-21]. Dostupné z: <https://www.pardubice.eu/urad/radnice/odbory-magistratu/odbor-majetku-a-investic/?file=39377&page=377&do=download>

11. MIKESZOVA, M. Socio-Economic Research on Housing in the Czech Republic. In: *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*, 43 (2007), č. 3, s. 637-646. ISSN 0038-0288.

12. MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCI ČESKÉ REPUBLIKY. Bytová nouze v ČR. [on-line]. 2019. [cit. dne 2019-10-21]. Dostupné z: <http://www.socialnibydleni.mpsv.cz/cs/dokumenty/bytova-nouze-v-cr>

13. MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCI ČESKÉ REPUBLIKY. *Příspěvky na živobytí, bydlení a doplatek na bydlení - za 12/2017.* Interní materiál. 2019.

14. MIOVSKÝ, M. Kvalitativní přístup a metody v psychologickém výzkumu. Praha: Grada, 2006. 332 s. ISBN 8024713624.

15. POSPÍŠIL, D., SOKAČOVÁ, L. A KOL. *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025.* Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2016. 160 s. ISBN 978-80-7421-122-5.

16. REGIONÁLNÍ ROZVOJOVÁ AGENTURA PARDUBICKÉHO KRAJE. *Koncepce dostupného bydlení*. Pardubice: Magistrát města Pardubice, 2016. 75 s.

17. RUMPEL, P., SLACH, O. Je Ostrava „smršťujícím se městem"?. In Sociologický časopis *Czech Sociological Review*. 48 (2012), č. 5. ISSN 0038-0288.

DOSTUPNOST BYDLENÍ V PARDUBICÍCH Z POHLEDU VEŘEJNOSTI

Úvod

Bydlení představuje jednu z primárních existenciálních potřeb. Řešení potřeby bydlení se tedy dotýká všech jednotlivců. Protože charakter bydlení jako statku má charakter soukromého statku, tržní řešení této problematiky je zásadní. Trh s byty a jeho fungování v Pardubicích představen již v předchozí kapitole.

V této části analýzy jsme se zaměřili na mapování dostupnosti bydlení dle názorů pardubické veřejnosti. Cílem bylo zjistit, jaké jsou konkrétní potřeby respondentů v oblasti bydlení a jaké jsou problematické oblasti, které respondentům brání v zajištění dlouhodobého bydlení. Dalším cílem bude zjistit, do jaké míry jsou respondenti informováni o možnostech pomoci v oblasti bydlení ze strany města a organizací pracujících v sociální oblasti.

Pardubice představují dlouhodobě místo, které v různých přehledech spokojenosti patří mezi místa s nejvyšší kvalitou života. Najdeme zde dostatek pracovních příležitostí, dopravní obslužnost do ostatních regionů je na dobré úrovni, která se ještě zlepší dostavbou plánované komunikace D35.

Zde musíme poděkovat všem respondentům, kteří se zapojili a odpovídali na položené otázky. Vzhledem k rozsahu dotazování museli vynaložit velkou dávku trpělivosti. Zároveň musíme poděkovat studentům předmětu „Sociologie“ Fakulty ekonomicko-správní Univerzity Pardubice a studentům předmětu „Organizace neziskového sektoru“ Filozofické fakulty Univerzity Pardubice za jejich aktivní zapojení při sběru dat.

Výsledky reprezentují názory celkem 740 osob, které hledají bydlení a nejsou vlastníky žádné nemovitosti. Nezáleželo, zda si v okamžik dotazování mohou konkrétní změnu bydlení dovolit. Zároveň jsme oslovili dalších 160 osob, které disponují vlastní nemovitostí, ale mají zájem svoje stávající bydlení změnit, případně si chtějí pořídit nemovitost jako investici. Podrobně budou oba soubory osob popsány dále. Smyslem rozdělení respondentů byla snaha postihnout co nejširší spektrum situací, které motivují osoby shánět bydlení.

Metodologie

Základním nástrojem pro vytvoření této analýzy byl dotazník. Dotazování respondentů probíhalo proškolenými tazateli v červnu a počátkem července 2019. Dotazník se skládal celkem z 5ti částí:

- identifikační (demografické) údaje: položeno 6 otázek,
- bydlení – aktuální situace respondenta: položeno 10 otázek,
- preferované bydlení: položeno 6 otázek,
- bariéry bydlení a zdroje financování bydlení: položeno 8 otázek,
- podpora města v otázce bydlení: položeny 3 otázky.

Výzkumný soubor byl dle dohody se zadavatelem rozdělen do čtyř kategorií. V rámci zajištění reprezentativnosti byl na základě dat z Českého statistického úřadu vypočten odpovídající poměr vůči stanovenému počtu respondentů. Zároveň byl dodržen poměr mezi pohlavím. Posledním momentem pak bylo určení kvót pro jednotlivé městské obvody a tazatelé hledali definované respondenty v rámci městských částí. Výjimkou byl Městský obvod Pardubice VIII. Všichni respondenti v tomto obvodě byli pro oba soubory zajištěni na základě kontaktů na místní síť obyvatel. Dostupnost respondentů se tak odvíjí od počtu osob žijících v lokalitě.

Veškerá data byla posléze kódována prostřednictvím aplikace MS Excel. Vzniky celkem dva soubory, jeden je určen, jak bylo uvedeno výše pro osoby, které nemají vlastní bydlení, ale mají zájem si nějaké pořídit, druhý soubor je pak referenční s osobami, které nemovitost vlastní, ale plánují nákup jiné, případně plánují koupit další jako formu investice. Vzor dotazníku je přiložen v příloze.

Na závěr musíme zdůraznit, že se jednalo o velmi rozsáhlé šetření, ne pouze do počtu respondentů, ale primárně do rozsahu zjišťovaných položek. V rámci stanovení metodologie pro další podobný výzkum doporučujeme vybavit tazatele výraznými rozlišovacími znaky, které je odliší od běžných anket, které neustále v ulicích probíhají. Ukázalo se také, že rozsáhlý výzkum potřebuje větší propagaci všech zainteresovaných stran, aby veřejnost byla ochotna podílet se na něm. Navíc rozsáhlý dotazník nevyžaduje pouze připravenost tazatele, ale stejně tak trpělivost a velikou motivovanost ze strany respondenta. Naši tazatelé byli vybaveni označením Fakulty ekonomicko-správní Univerzity Pardubice. Před započetím dotazování vysvětlili respondentům význam dotazování a v případě žádostí o další informace odkazovali na řešitele výzkumu nebo na zadavatele, tedy pracovníka magistrátu.

Popis výzkumného souboru

Jak již bylo řečeno, výzkumný soubor byl rozdělen na dvě skupiny. Zde si stručně představíme vybrané charakteristiky obou skupin.

			Rodinný stav			
			Svobodný/á	Ženatý/vdaná	Rozvedený/á	Vdovec/vdova
Věková kategorie a vzdělání	19 - 25 let	Základní	3	0	0	0
		SŠ bez maturity	8	1	0	0
		SŠ s maturitou	90	1	0	0
		Vyšší odborné	7	0	0	0
		VŠ	1	0	0	0
	26 - 32 let	Základní	3	0	2	0
		SŠ bez maturity	44	8	0	0
		SŠ s maturitou	123	16	0	0
		Vyšší odborné	10	10	2	0
		VŠ	36	5	0	0
	33 - 39 let	Základní	3	1	3	0
		SŠ bez maturity	20	9	6	1
		SŠ s maturitou	74	60	17	2
		Vyšší odborné	9	10	5	0
		VŠ	37	32	7	0
	40 - 60 let	Základní	0	2	0	4
		SŠ bez maturity	2	9	6	3
		SŠ s maturitou	5	21	4	0
		Vyšší odborné	0	4	2	0
		VŠ	3	9	0	0

V rámci konstrukce první skupiny respondentů vidíme, že nejvíce osob je v kategorii 33 až 39 let, dále pak 26 – 32 let. Tento fakt byl dán potřebou zadavatele a reálnou možností, kdy právě tyto věkové kategorie považujeme z hlediska reálného zajištění bydlení za nejperspektivnější. Do výsledku rodinného stavu se promítl demografický aspekt posledních let, kdy se ukazuje, že i vyšší věkové kategorie spadají do stavu svobodný (tzn., zvyšuje se věk vstupu do prvního manželství), přestože žijí partnerský život. Koupě nové nemovitosti pak představuje nejčastěji společnou partnerskou investici, kterou lze právě ošetřit bez nutnosti manželského svazku. Zároveň se ve velké míře jedná o osoby s trvalým pracovním příjmem. Největší podíl dotázaných osob má v Pardubicích trvalý pobyt (565 osob z celkového počtu 740 dotázaných).

			Rodinný stav			
			Svobodný/á	Ženatý/á	Rozvedený/á	Vdovec/vdova
Věková kategorie a vzdělání	19 - 25 let	Základní	0	0	0	0
		SŠ bez maturity	1	0	0	0
		SŠ s maturitou	4	0	0	0
		Vyšší odborné	1	1	0	0
		VŠ	1	1	1	0
	26 - 32 let	Základní	0	0	0	0
		SŠ bez maturity	3	1	3	0
		SŠ s maturitou	14	14	1	1
		Vyšší odborné	3	1	0	0
		VŠ	12	6	0	0
	33 - 39 let	Základní	3	1	0	0
		SŠ bez maturity	2	5	1	0
		SŠ s maturitou	14	17	2	0
		Vyšší odborné	2	4	0	0
		VŠ	4	14	3	0
	40 - 60 let	Základní	1	0	0	0
		SŠ bez maturity	0	1	0	2
		SŠ s maturitou	2	5	3	0
		Vyšší odborné	0	0	2	0
		VŠ	1	1	1	0

Podobně jako v předchozím případě byl konstruován výzkumný soubor u osob, které již nemovitost vlastní. Jak ukazuje tabulka, byť najdeme mezi vlastníky nemovitostí i mladší osoby, převážnou většinu tvoří lidé spadající do vyšší věkové kategorie. V rámci zpětné vazby sdělili tazatelé, že zajistit i minimální počet osob v první věkové kategorii, které vlastní nemovitost, byl obtížný úkol. Mimo hlavní zjištění se jednalo nejčastěji o osoby, které zdědily nějakou nemovitost po prarodičích, případně jejich rodiče měli nemovitost jako předchozí investici a následně ji použili pro své děti, jako startovací. Celkem 132 osob z celkového počtu 160 dotázaných osob mělo v Pardubicích hlášený trvalý pobyt.

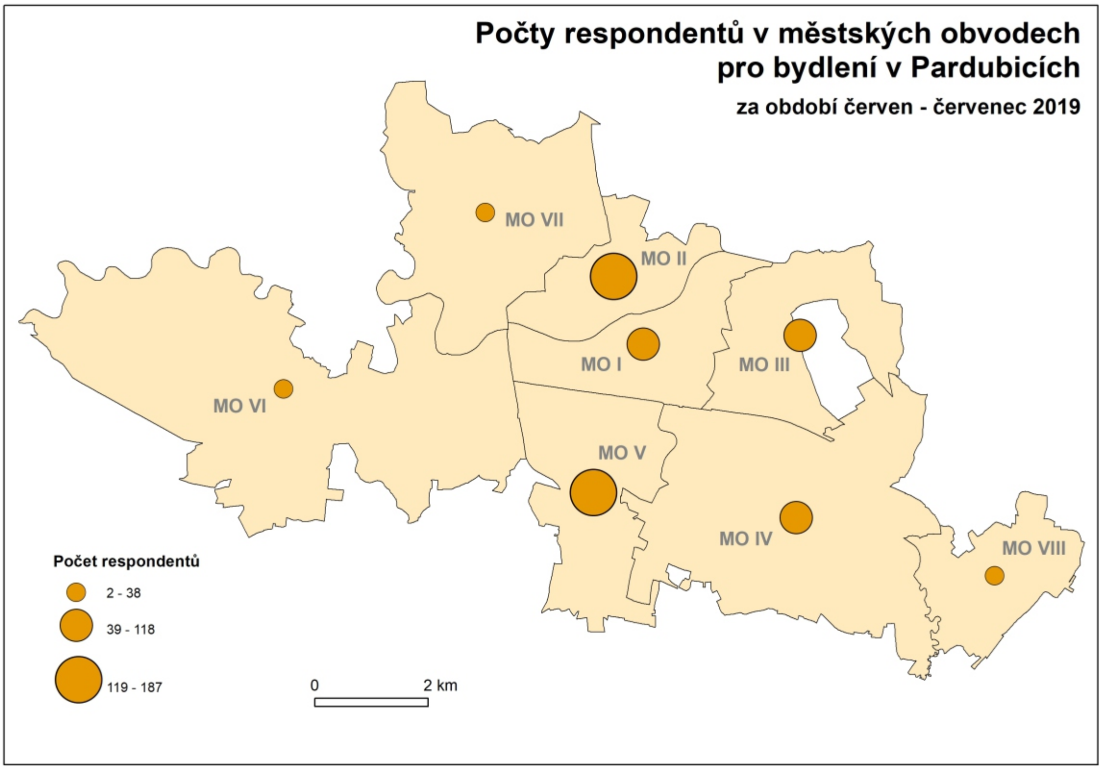
Aktuální bytová situace respondentů

Znalost bytové situace představuje klíčový atribut pro plánování bytové politiky. Subjektivní hodnocení dnes již nepředstavuje nekvalifikovanou proměnou, ale naopak, je důležitou výpovědní hodnotou, která napomáhá směřovat regionální politiku k optimalizaci procesů směřující k zajištění spokojenosti.

První otázka se týkala bydliště či pobytu respondentů. Pardubice se skládají z celkem osmi samostatných celků, jak můžeme vidět na mapě.

MÍSTO, DOMÁCNOST FORMA A TYP BYDLENÍ RESPONDENTŮ

Výsledek se primárně odvíjí od kvót daných složením výzkumného vzorku. Potvrdil se předpoklad, že přestože se v centu města vyskytuje nejvíce osob, bývá v něm velmi obtížné odpovídající respondenty zajistit. Je to dáno dvojí příčinnou. V centru města převládají obyvatelé, kteří zde nemovitost vlastní. Dále se v centru pohybují osoby, které mají menší ochotu odpovídat, neboť se častěji než obyvatelé okolních obvodů setkávají s mnoha průzkumy nejrůznějšího typu. Pro budoucí výzkum se nabízí zajímavá otázka, do jaké míry je bydliště respondenta ovlivněno jeho přáním v dané lokalitě bydlet, nebo zda je to dáno faktickými možnostmi bydlení v daném místě pořídit.



Obdobně je tomu i u referenčního vzorku obyvatel Pardubic, kteří mají vlastní bydlení. Mezi nimi převažují osoby žijící v Polabinách (městský obvod II.). Výjimka je vzhledem k předchozímu vlastnictví nemovitosti v centu (městský obvod I.). Dále pak městský obvod III., V., VII a VI.

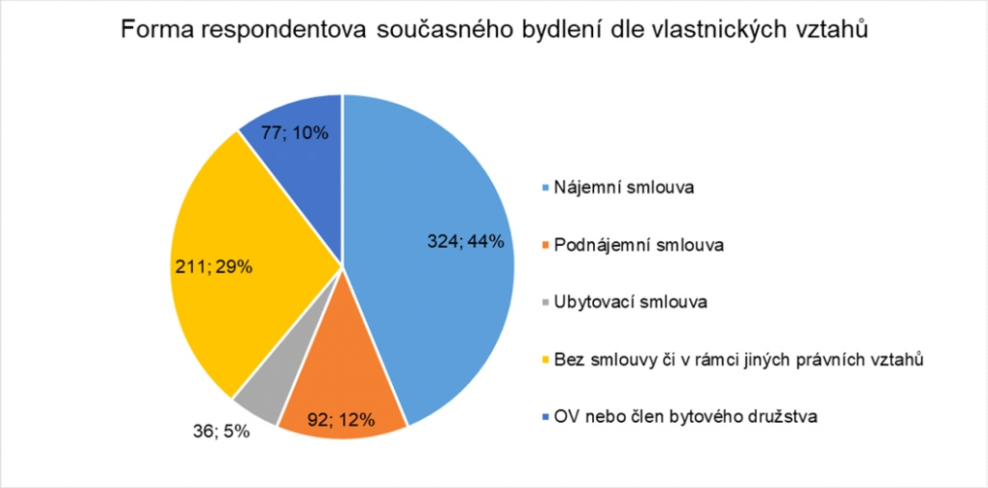
Jak již bylo řečeno výše, přestože respondenti nejčastěji uváděli rodinný stav svobodný, žijí nejčastěji s partnerem, dále pak s partnerem a dětmi. V tomto bodě se také potvrdily další demografické tendence, a to život ve společné domácnosti s rodiči, pozdější vstup do manželství a odkládání porodnosti na pozdější věk. Do jaké míry se do této situace promítá dostupnost bydlení, či se jedná pouze o pohodlnost, či je skutečnost ovlivněna dalšími faktory, je otázkou na speciální výzkum. Další kategorií, zejména mladších je pak sdílení bydlení s rodiči a mladšími sourozenci a následuje bydlení s nepříbuznými osobami, které se ve většině případů také týká mladších osob.

V rámci referenčního vzorku vidíme, že majitelé vlastního bydlení žijí nejčastěji s partnerem, dále pak s partnerem a dětmi, v menší míře pak sami a statisticky významněji uzavírá celou otázku skupina, která žije sama pouze s dětmi. V rámci tohoto zjištění nedošlo k žádnému výkyvu od očekávaného výsledku, pouze se potvrzují aktuální demografické tendence ve společnosti.

Současně se do tohoto faktu promítá situace, která je primárně ovlivněna pořizovací cenou bydlení. Potvrzuje se tak očekávaná domněnka, že bydlení v Pardubicích je finančně nedostupné pro mladé lidi bez odpovídajícího finančního zázemí, které jim mohou poskytnout rodiče. Demografické tendence je tedy nezbytné vzít v potaz při plánování bytové politiky. Cena nemovitostí nemůže být jediným atributem.

Většina osob preferuje vlastní bydlení před možností nájemního bydlení. Tato situace je především dána tím, že cena nájmů je značně nevýhodná ve vztahu k nákladům, které tvoří splácení hypotéky. V tomto jsou Češi značně konzervativní, jak lze zjistit z běžných médií, které se věnují problematice bydlení. Podpora nájemního bydlení je minimální a lidem se nevyplatí. Primární bariérou se pak stává dostupnost hypoték a také nabídka vhodných nemovitostí.

Nájemní smlouva je nejčastější formou bydlení, kterou respondenti uváděli. Dále pak vidíme, že respondenti bydlí bez konkrétního smluvního vztahu (například u rodičů), jsou spolubydlícími, přičemž smluvní vztah je spojen s jinou osobou. Tato situace je potom doplněna podnájemní smlouvou. Významnější část respondentů bydlí v bytech v osobním vlastnictví nebo v družstevních, kdy je však vlastníkem někdo jiný, nejčastěji rodiče.



Referenční vzorek ukazuje, že nejvíce osob, které mají vlastní nemovitost, současně žije v nájemním vztahu. Následují osoby, které mají nemovitost v osobním vlastnictví nebo jsou členy nějakého družstva. Příčinou zamýšlené změny v bydlení je, že nemovitost, kterou vlastní neodpovídá jejich představě a přináší jim zisk, který využijí pro nákup lepší nemovitosti nebo ji udržují pro děti.

Byt v nájmu představuje jednoznačně nejobvyklejší místo, kde respondenti bydlí. Jedná se o byt, který je v osobním vlastnictví soukromé osoby – pronajímatele. Nájem v družstevních bytech není pro respondenty prakticky vůbec atraktivní. Na druhém místě se pak objevuje i vzhledem k demografickým charakteristikám bydlení v bytech a domech u rodičů, či jiných příbuzných, případně jako spolubydlící.

Pokud se podíváme na druh nemovitosti, kterou mají respondenti disponující vlastním bydlením, jedná se v převážné většině o byty. Zároveň se neustále potvrzuje jeden z výstupu šetření, kdy většina dotázaných sice má nějakou nemovitost, ale zároveň žijí v nájemním vztahu.

Náklady spojené s bydlením

Cekem 72 % všech respondentů vynakládá na bydlení do 10 000,- Kč měsíčně. Tato částka odpovídá nájmu v malém bytě. Dále 22 % respondentů vynakládá za bydlení částku mezi 10 000 – 14 000,- Kč za měsíc. To představuje již nájem za větší bytovou jednotku. Pouze 5 % osob vynakládá na bydlení více než 14 000,- Kč měsíčně. Tuto situaci lze spojit s nemovitostí pro vícečetné domácnosti. Podrobně výsledek ukazuje tabulka četností výskytu jednotlivých kategorií.

		Kolik procent z celkových příjmů respondenta tvoří náklady spojené s bydlením?			
		Méně než 25%	25 - 50%	51 - 75%	Více než 75%
Měsíční výdaje na současné bydlení	Do 6 000 Kč	185	99	14	1
	6 001 - 10 000 Kč	54	168	14	1
	10 001 - 14 000 Kč	23	108	31	1
	Více než 14 000 Kč	6	27	8	0

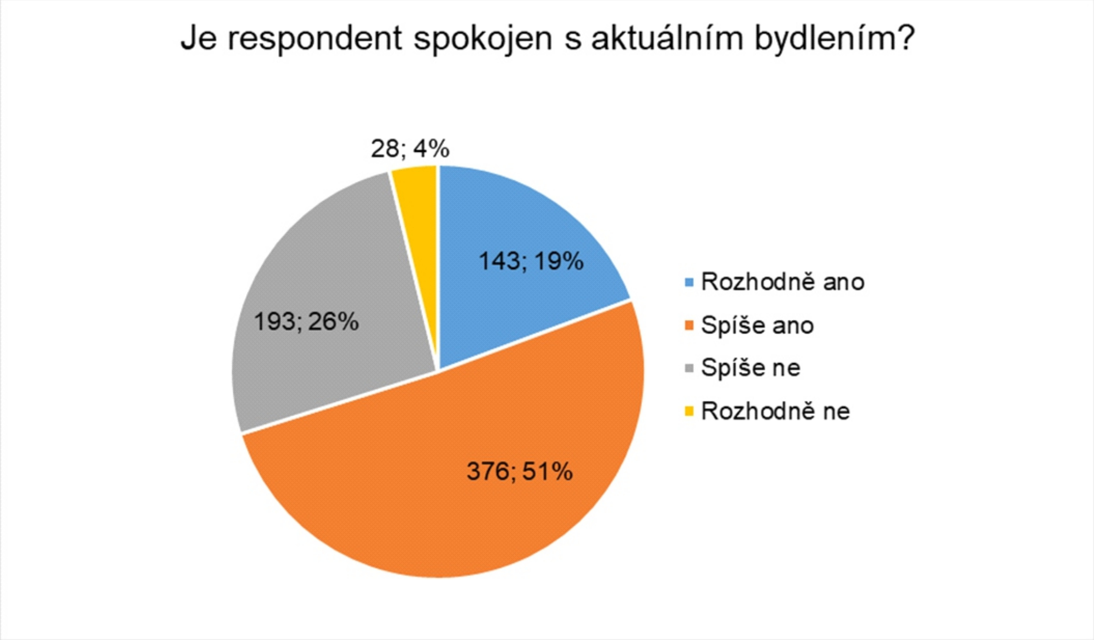
Náklady spojené s bydlením představují pouze dílčí ukazatel. O tom, jaký byt si může člověk dovolit, do značné míry vypovídá, kolik procent z jeho příjmu činí poplatky spojené s bydlením. Od této částky se pak odvíjí životní úroveň domácností i jednotlivců. Jak ukazují výsledky výzkumu, více než 54 % respondentů vynakládá na bydlení mezi 25 – 50 % ze svých příjmů. Další skupinou jsou pak domácnosti, které vynakládají méně než 25 % příjmů. Do tohoto výsledku se pak promítá, že respondenti obývají pouze menší byty.

Osoby disponující nemovitostí vynakládají na bydlení větší částky, a to i přes skutečnost, že ve vlastním nebydlí. To je způsobeno tím, že si mohou vzhledem k sekundárnímu příjmu dovolit vhodnější a tudíž i dražší bydlení. Obdobně jako v předchozím případě, se u více než poloviny osob náklady pohybují mezi 25 – 50 % příjmů respondenta. Podrobně opět tabulka.

		Kolik procent z celkových příjmů respondenta tvoří náklady spojené s bydlením?			
		Méně než 25%	25 - 50%	51 - 75%	Více než 75%
Měsíční výdaje na současné bydlení	Do 6 000 Kč	23	8	2	0
	6 001 - 10 000 Kč	22	40	8	0
	10 001 - 14 000 Kč	3	36	7	0
	Více než 14 000 Kč	0	9	2	0

Spokojenost s bydlením a úvahy nad změnou bydliště

Přestože výše nákladů na bydlení v Pardubicích je předmětem mnoha diskuzí, kdy se často ozývají hlasy, jak je zde bydlení drahé, musíme konstatovat, že celkem 71 % respondentů je s bydlením spokojeno a stejně tak 78 % respondentů nehodlá Pardubice opustit a chtějí zde žít trvale.



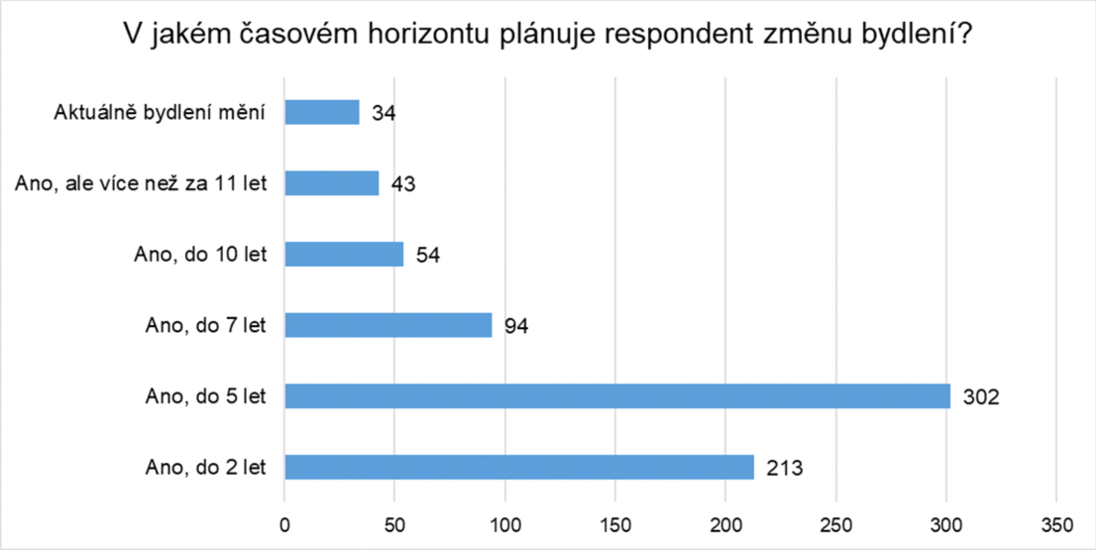
Na základě průzkumu lze za hlavní důvody nespokojenosti považovat následující:

- *drahé bydlení,*
- *bydlení s rodiči či s jinými osobami včetně vrstevníků jako spolubydlících,*
- *snaha osamostatnit se, nezávislost,*
- *malý byt,*
- *nevyhovující vzhledem k technickému stavu,*
- *špatná lokalita pro život (sousedské vztahy, špatné parkování, hluk, špína v okolí),*
- *touha nežít v bytě, ale v rodinném domě.*

Respondenti, kteří nechtějí v Pardubicích zůstat, uvádějí následující kategorizované determinanty:

- nedostatek pracovního uplatnění,
- dostupnější bydlení mimo Pardubice (respondenti např. preferují: Přelouč, Chrudim, blízké okolí Pardubic, Hradec Králové případně jiná obec v Královehradeckém kraji, Sezemice),
- lepší pracovní podmínky jinde (respondenti např. preferují: Prahu, Brno, Přelouč, Hradec Králové, východní části Pardubického kraje),
- nedostupné bydlení v Pardubicích.

Jak ukazuje graf, téměř polovina respondentů plánuje změnu bydlení do pěti let. Do dvou let je to 28 % respondentů. Ne příliš dobrou perspektivu má 13 % z nich, kteří odhadují, že si budou moci změnu dovolit v horizontu 10, resp. i více než 11 let.



Osoby, které vlastní nemovitost podobně jako ostatní vyjadřují spokojenost s aktuálním bydlením. Pokud jsou nespokojeni, tak za důvody nespokojenosti se svým bydlením nejčastěji uvádějí:

- malý byt,
- špatná lokalita pro život (sousedské vztahy, špatné parkování, hluk, špína v okolí),
- touha nežít v bytě, ale v rodinném domě, případně ve větším bytě.
- pouze 22 % z nich má zájem odejít z Pardubic. Důvody jsou následující:
- dostupnější bydlení mimo Pardubice (respondenti preferují Krounu, Lázně Bohdaneč),
- lepší pracovní podmínky jinde (respondenti např. preferují: zahraničí, Praha, Brno),
- jiné důvody: stavba domu, odchod na venkov, zájem být v přírodě.

Dále 47 % respondentů plánuje změnu bydlení do pěti let (nákup další nemovitosti, případně nemovitosti, po které touží). Do dvou let je to 20 % dotazovaných. Takřka 19 % osob bude nakupovat druhou nemovitost nebo měnit stávající v horizontu 10 a více let. Zde se ukazuje, že respondenti, byť disponují nemovitostí, nestačí to na rychlejší změnu bydlení ve smyslu nákupu lepší, případně nákupu druhé. Dokládá to skutečnost, že pokud chce osoba spekulovat na trhu s byty, musí mít lepší nabídku než pouze malý byt ve velikosti 1 + 1 nebo 1 + kk. Tato nemovitost postačuje spíše na přilepšení a nepokryje nákup nové nemovitosti, pokud se nejedná o osoby s dobrým příjmem. Zároveň však i takto malá nemovitost představuje zajímavý vstupní kapitál k dalšímu rozvoji.

Preference v bydlení

Následující kapitola se věnuje individuálním preferencím v bydlení, pod které spadají nejen další důvody změny bydlení, ale také optimální formy bydlení, velikost, lokalita a další aspekty bydlení.

Přestože jsme již některé důvody nespokojenosti s bydlením analyzovali v předchozí kapitole, obdobně jako důvody, které motivují respondenty ke změně místa bydliště, zajímají nás další determinanty změny bydlení, které uvozují v základu preference bydlení.

Změna bydlení, forma, velikost lokalita preferovaného bydlení

Zkvalitnění bydlení znamená klíčový determinant pro téměř 30 % dotázaných. Jak napovídá demografická struktura respondentů, důležitou roli hraje snaha osamostatnit se (22 %). To se týká osob ve věkové kategorii 26 – 32 let. Posledním významným důvodem změny je finanční investice do nemovitosti ve smyslu efektivního vynaložení vlastních finančních prostředků.

Poslední významnější determinant můžeme spatřovat v tom, že investice do nemovitosti znamená příležitost, jak zhodnotit svoje finanční prostředky (řazeno pořadí preferencí):

1. *investice pro děti,*
2. *investice pro sebe na stáří,*
3. *investice pro zajištění vedlejšího příjmu,*
4. *investice pro zisk.*

Důvod změny bydlení?	Četnost
Zkvalitnění bydlení	219
Lepší dopravní spojení	19
Finanční úspora	70
Snaha osamostatnit se	166
Možnost bydlet s širší rodinou	22
Jistota stálého bydlení	68
Finanční investice do vl. bydlení místo nájmu či podnájmu	112
Investice ve smyslu, že nemovitost uchová hodnotu peněz ...	34
Jiné	30
Celkem	740

Stejně tak jako u osob, které nemovitost nevlastní, můžeme konstatovat, že referenční osoby dokládají, že zkvalitnění bydlení je klíčovým determinantem pro změnu bydlení (téměř 42 %). Vzhledem k tomu, že respondenti vesměs nedisponují více-metrážními byty, ve kterých víceméně nebydlí, znamená pro ně pouze vstupní proměnnou za lepším bydlením (zvýšení příjmu a snaha ukončit nájemní vztah). Lepší bydlení pak znamená konečnou jistotu stálého bydlení. Investice ve smyslu uchování hodnoty peněz pak nebyla prokázána. Vliv na tento výsledek má fakt, že většina respondentů disponuje pouze malým vlastním bytem a reálně bydlí v podnájmu z důvodu toho, že jejich vlastní byt neuspokojuje jejich potřeby.

Z hlediska plánování rozvoje bytové politiky má důležitou roli preference formy bydlení, tedy o jaký typ nemovitosti mají občané zájem. V rámci šetření byly hodnoceny následující možnosti:

- vlastní byt v osobním vlastnictví v bytovém domě,
- vlastní družstevní byt,
- nájem/podnájem v obecním bytě,
- nájem/podnájem v soukromém bytě,
- vlastní rodinný dům,
- pronajatý rodinný dům,
- baugruppe *(skupina lidí, kteří spojí své finance a síly, aby si postavili cenově výhodný bytový dům podle svých představ. Najdou si pozemek a společně financují jeho koupi i stavbu domu).*

Zde musíme konstatovat, že se jedná o překvapivou odpověď. Respondenti vyslovili spíše přání, než by reálně dokázali ohodnotit své možnosti. Předpokladem bylo, že budou preferovat bydlení ve vlastním bytě. To se však umístilo až na druhém místě (tuto variantu zvolilo 37 % dotazovaných). Celkem 44 % dotázaných upřednostňuje bydlení ve vlastním rodinném domě. To přímo koreluje s preferencí velikosti bydlení.

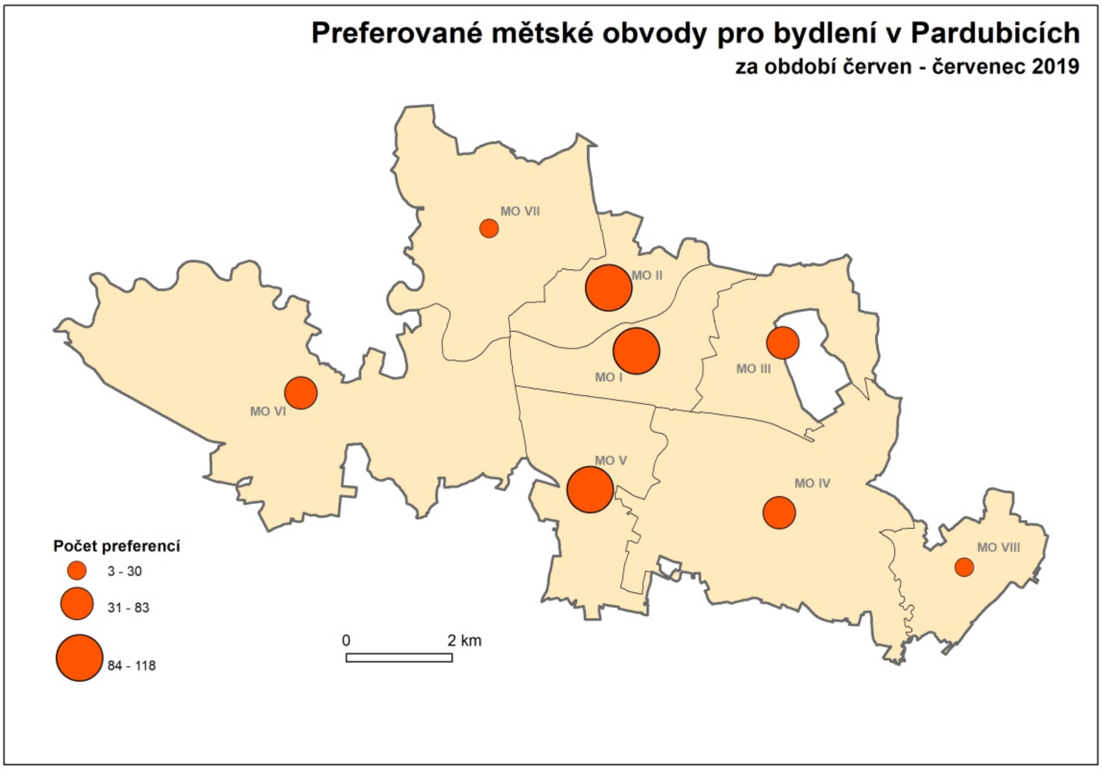
Jakou velikost bydlení respondent preferuje?	Četnost
1kk/1+1	26
2kk/2+1	154
3kk/3+1	279
4kk/4+1	151
Větší	130
Celkem	740

Potvrzuje se aktuální trend, že pokud jde o rodinné domy, jedná se často pouze o domy s menším počtem místností. To odpovídá trendu, tzv. „satelitních domů“ v městských periferiích. Nejvíce preferovaným rozměrem je 3kk/3+1, následuje prakticky shodně 2kk/2+1 a 4kk/4+1. Zároveň přibližně 18 % osob preferuje větší rozlohu, než je 4 + 1. Malometrážní byty byly preferovány pouze v necelých 4 %.

Referenční skupina taktéž preferuje investice do rodinného domu a až poté vlastní byt. V tomto případě se jedná o očekávaný výsledek, kdy můžeme konstatovat, že starší generace prodává své byty a stěhuje se na okraje měst do malých rodinných domů. Tomu odpovídá výsledek, kdy 56 % dotázaných preferuje velikost bydlení větší než 4 + 1.

Jakou velikost bydlení respondent preferuje?	Četnost
2kk/2+1	12
3kk/3+1	58
4kk/4+1	55
Větší	34
Jiné	1
Total	160

Přehled preferovaných lokalit pro bydlení ukazuje následující mapa.



Okolní obce a následně periferní oblasti představují pro referenční skupinu hlavní oblast zájmu. To jen dokládá dřívější předpoklady a následující zjištění. Zároveň se však potvrzuje oblíbenost celé oblasti Polabin. Obecně můžeme konstatovat, že Polabiny (celé území tohoto obvodu) představují pro celou řadu dotazovaných velmi atraktivní lokalitu.

ATRIBUTY DŮLEŽITOSTI PŘI VÝBĚRU BYDLENÍ

Respondenti dostali příležitost reflektovat na postojové škále celou řadu atributů, které jsou důležité při výběru bydlení. Uvědomujeme si, že jsme nemuseli vyčerpat celé portfolio možností. Proto dostali dotazovaní možnost vyjádřit se i ve volné odpovědi. Hodnocení jednotlivých atributů:

1. Pořizovací cena bytu či výše nájmu (bez energií, služeb, samotný nájem apod.): **klíčový atribut**.
2. Pravidelné měsíční náklady na bydlení (výše hypotéky, platba za energie, služby a další poplatky): **klíčový atribut**.
3. Konkrétní lokalita v rámci města (na základě Vašich konkrétních potřeb): **klíčový atribut**.
4. Dostupnost centra: **spíše důležitý atribut**.
5. Dostupnost okrajových částí města: **neutrální atribut**.
6. Blízkost zaměstnání či školy: **klíčový atribut**.
7. Přítomnost zeleně v okolí bydliště: **klíčový atribut**.
8. Čistota a kvalita vzduchu v okolí bydliště: **klíčový atribut**.
9. Úroveň hluku v okolí bydliště: **klíčový atribut**.
10. Udržování čistoty ulic v okolí bydliště: **klíčový atribut**.
11. Rychlé dopravní spojení, dopravní obslužnost: **klíčový atribut**.
12. Dostatek parkování u domu nebo v blízkém okolí: **klíčový atribut**.
13. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti (škola, lékař, sport, obchody, restaurace…): **klíčový atribut**.
14. Stáří bytu/domu – preferuje novostavbu: **spíše důležitý atribut**.
15. Stáří bytu/domu – preferuje starší nemovitost: **nedůležitý atribut**.
16. Sousedské vztahy: **spíše důležitý atribut**.
17. Předpokládaný budoucí vývoj lokality: **spíše důležitý atribut**.
18. Bezpečnost lokality: **klíčový atribut**.
19. Dispozice bytu: **klíčový atribut**.
20. Provedení bytu (úroveň jeho vybavení a stavebního provedení): **klíčový atribut**.
21. Velikost bytu: **klíčový atribut**.
22. Bezbariérovost bytu: **nedůležitý atribut**.
23. Čistota a pořádek v okolí: **klíčový atribut**.
24. Možnost odpočinku a trávení volného času pro dospělé: **spíše důležitý atribut**.
25. Možnost odpočinku a trávení volného času pro děti či rodiny s dětmi: **spíše důležitý atribut**.
26. Pověst lokality (např. dobrá pověst, snobská čtvrť, špatná pověst apod.): **spíše důležitý atribut**.
27. Energetická náročnost Vašeho bydlení: **klíčový atribut**.
28. Možnost vícegeneračního bydlení v rámci Vašeho bytu/domu: **nedůležitý atribut**.
29. Blízkost blízkých osob (např. rodičů, příbuzných): **spíše důležitý atribut**.

Stejně jako předchozí škály, hodnotili na škále respondenti preferovaný typ bydlení na postojové škále:

1. Rodinný dům novostavba: **klíčový atribut**.
2. Rodinný dům starší výstavba: **nedůležitý atribut**.
3. Bytový dům cihlový: **spíše důležitý atribut**.
4. Bytový dům panelový: **nedůležitý atribut**.

Vyjma jedné položky: „Možnost odpočinku a trávení volného času pro děti či rodiny s dětmi“, se referenční skupina ve všech atributech shodovala se základním souborem respondentů.

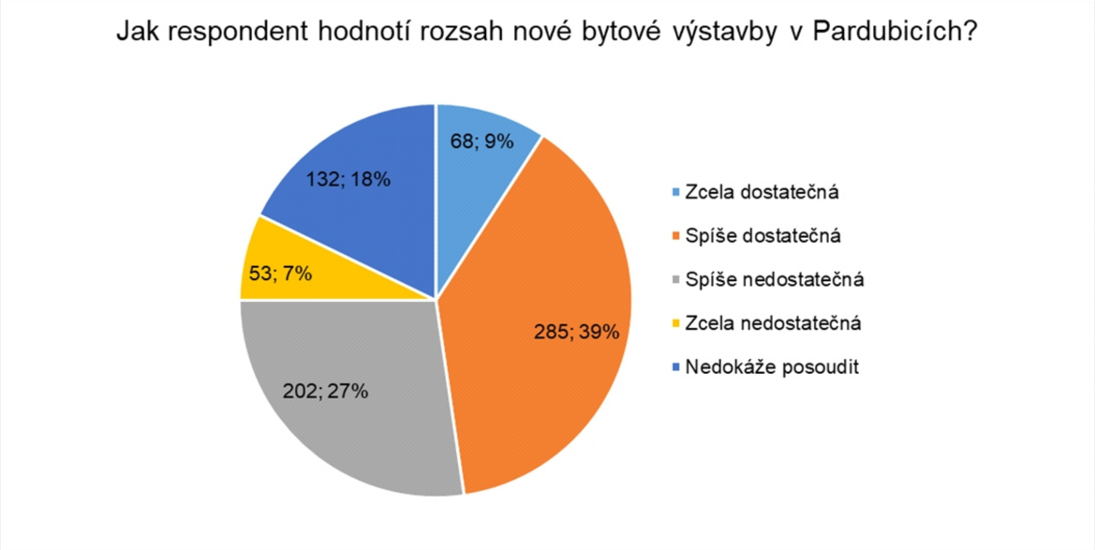
Dostupnost, bariéry v bydlení z pohledu veřejnosti a jejich zdroje pro financování bydlení

Nejen ceny bytů představují překážku v získání bydlení, mezi další atributy lze především zařadit nedostatečnou výstavbu, nedostatečnou současnou nabídku bydlení v preferované lokalitě. Následující text se bude zabývat hodnocením dostupnosti bydlení a nabídkou bydlení v Pardubicích.

Dotazníkové šetření se zaměřilo i na aspekt bariér znesnadňujících získání vhodného bydlení. Podle respondentů je důležitým faktorem v problematice bydlení konkrétní představa o možnostech financování bydlení včetně hodnocení individuální finanční situace v kontextu úvah pořízení vhodného obydlí.

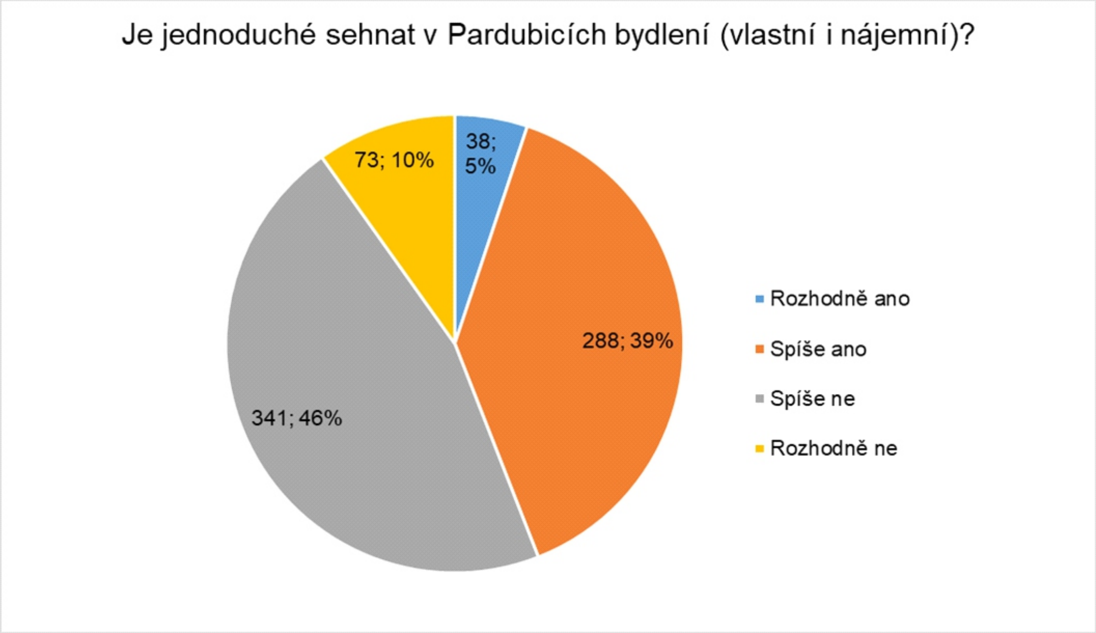
Hodnocení nabídky bydlení a bariér

Rozvoj výstavby nových domů a bytů představuje zásadní proměnou pro dostupnost bydlení. Subjektivní vnímání a hodnocení dostatečnosti výstavby nových bytových kapacit je klíčovou determinantou pro úvahy lidí, kteří hledají bydlení. Nejedná se pouze o snahy pořídit si starou nemovitost, ale celá řada lidí disponuje kapitálem pro nákup nové nemovitosti. Město samo o sobě svůj stávající bytový fond nerozšiřuje, proto je zde prostor pro soukromé developerské projekty. Ty jsou však omezeny možnostmi, kde lze výstavbu realizovat.



Výsledky takřka v polovině odpovědí ukazují, že podle názoru respondentů je bytová výstavba v Pardubicích na dostatečné úrovni (ať už spíše, nebo zcela). To může být na první pohled pozitivní informace, nicméně se můžeme reálně domnívat, že tyto odpovědi jsou ovlivněny tím, že se respondenti vzhledem ke své finanční situaci spíše orientují na starší byty a domy, a proto v rámci hodnocení nových bytů zastávají tento názor. Podrobné zastoupení odpovědí prezentuje výsledný graf četností výskytu i procent. Referenční soubor vlastníků nemovitostí se pak vyjadřuje spíše nejednoznačně. Tzn., pokud se vůbec dokáží vyjádřit ve smyslu dostatečnosti či nedostatečnosti bytové výstavby, docházíme k velmi podobnému výsledku.

Stejným způsobem jako u předchozí otázky co do významu důležitosti můžeme interpretovat hodnocení snadného přístupu k získání bydlení v Pardubicích. Dotazník postihoval nejenom zájem sehnat vlastní bydlení, ale také uvažoval o možnosti nájemního bydlení. Z hlediska hodnocení dostupnosti byly obě varianty postaveny na roveň. Jednotlivé zastoupení odpovědí jak v číslech, tak v procentech přináší následující graf.



Více jak polovina osob vnímá možnost sehnat bydlení jako obtížný krok. Samozřejmě vnímání snadnosti/obtížnosti sehnat vhodné bydlení je ovlivněno vlastními zkušenostmi, jejich sdílením v rámci společenských interakcí s rodinou, přáteli či známými. U referenčního souboru mírně převládá názor (5 % rozdílu), že není jednoduché v Pardubicích sehnat bydlení.

Respondenti měli na škále hodnotit dostatečnost nabídky bydlení v následujících kategoriích, kdy stejně jako v předchozí kapitole uvádíme jejich přehled se zvýrazněním konkrétního výsledku:

1. Luxusní/nadstandardní bydlení ke koupi: **respondenti nedokáží jednoznačně posoudit, spíše se však přiklánějí k variantě, že nabídka není dostatečná**.
2. Luxusní/nadstandardní bydlení k pronájmu: **respondenti nedokáží jednoznačně posoudit, spíše se však přiklánějí k variantě, že nabídka není dostatečná**.
3. Bydlení střední kategorie/dostupné bydlení (např. pro rodiny s dětmi) ke koupi: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše dostatečnou**.
4. Bydlení střední kategorie/dostupné bydlení (např. pro rodiny s dětmi) k pronájmu: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše dostatečnou**.
5. Malometrážní a nízkonákladové byty, startovací byty ke koupi (např. pro seniory, mladé páry apod.): **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.
6. Malometrážní a nízkonákladové byty, startovací byty k pronájmu (např. pro seniory, mladé páry apod.): **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.
7. Větší byty vhodné k mezigeneračnímu bydlení ke koupi: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.
8. Větší byty vhodné k mezigeneračnímu bydlení k pronájmu: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.
9. Sociální byty k pronájmu: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.
10. Byty vhodné ke sdílenému bydlení k pronájmu: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše dostatečnou**.
11. Startovací byty pro mladé: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.

Referenční skupina odpovídala takto:

1. Luxusní/nadstandardní bydlení ke koupi: **nabídka je spíše dostatečná**.
2. Luxusní/nadstandardní bydlení k pronájmu: **respondenti nedokáží jednoznačně posoudit**.
3. Bydlení střední kategorie/dostupné bydlení (např. pro rodiny s dětmi) ke koupi: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše dostatečnou**.
4. Bydlení střední kategorie/dostupné bydlení (např. pro rodiny s dětmi) k pronájmu: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše dostatečnou**.
5. Malometrážní a nízkonákladové byty, startovací byty ke koupi (např. pro seniory, mladé páry apod.): **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.
6. Malometrážní a nízkonákladové byty, startovací byty k pronájmu: (např. pro seniory, mladé páry apod.): **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.
7. Větší byty vhodné k mezigeneračnímu bydlení ke koupi: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.
8. Větší byty vhodné k mezigeneračnímu bydlení k pronájmu: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.
9. Sociální byty k pronájmu: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.
10. Byty vhodné ke sdílenému bydlení k pronájmu: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše dostatečnou**.
11. Startovací byty pro mladé: **respondenti hodnotí nabídku jako spíše nedostatečnou**.

Výsledky se tedy prakticky neliší od názorů základní skupiny respondentů.

Bariéry v bydlení představují základní překážky při procesu zajištění bydlení. Jejich hodnocení zároveň umožňuje predikovat zájem o konkrétní preference v bydlení. Hodnocení bariér je podobně jako u předchozího zpracováno následovně:

1. Cena nájmů a podnájmů ve starší zástavbě: **spíše představuje bariéru**.
2. Ceny nájmů a podnájmů v novostavbách: **představuje bariéru**.
3. Ceny bytů ve starší zástavbě: **spíše představuje bariéru**.
4. Ceny starších domů: **spíše představuje bariéru**.
5. Ceny nových bytů: **představuje bariéru**.
6. Ceny nových domů: **představuje bariéru**.
7. Málo nemovitostí k prodeji: **spíše představuje bariéru**.
8. Málo nemovitostí k nájmu: **spíše představuje bariéru**.
9. Státní bytová politika (např. nedostatek podpory výstavby, dostupných hypoték apod.): **spíše představuje bariéru**.
10. Obecní bytová politika (např. nedostatek obecních bytů, nedostatek parcel pro výstavbu apod.): **spíše představuje bariéru**.
11. Dostupnost hypoték: **spíše představuje bariéru**.

Referenční skupina odpovídala takto:

1. Cena nájmů a podnájmů ve starší zástavbě: **představuje bariéru**.
2. Ceny nájmů a podnájmů v novostavbách: **představuje bariéru**.
3. Ceny bytů ve starší zástavbě: **představuje částečnou bariéru**.
4. Ceny starších domů: **představuje částečnou bariéru**.
5. Ceny nových bytů: **představuje bariéru**.
6. Ceny nových domů: **představuje bariéru**.
7. Málo nemovitostí k prodeji: **spíše představuje bariéru**.
8. Málo nemovitostí k nájmu: **respondenti se neshodují, zda je či není**.
9. Státní bytová politika (např. nedostatek podpory výstavby, dostupných hypoték apod.): **spíše představuje bariéru**.
10. Obecní bytová politika (např. nedostatek obecních bytů, nedostatek parcel pro výstavbu apod.): **spíše představuje bariéru**.
11. Dostupnost hypoték: **spíše představuje bariéru**.

Výpovědi majitelů nemovitostí se výrazně neliší od hlavního souboru. Vlastníci nemovitostí však ceny nájmů oproti většině za bariéru považují. To je do značné míry ovlivněno tím, že jsou s trhem bydlení v kontaktu.

Financování nákupu nemovitostí

Reálné zhodnocení vlastních možností při financování nemovitosti je důležité při úvahách, jak nastavit obecní politiku bydlení, zároveň je to určující informace, jak na tom jednotlivci či rodiny jsou z pohledu finančního. Respondenti byli nejprve dotázáni, zda vůbec nějakou představu o možnostech financování mají. Celkem 94,5 % z nich nemá žádnou představu. Pouze 5,5 % je opačného názoru, mají představu, jak by pořízení nové nemovitosti financovali. Stanoviska byla zcela jasná, v obou případech respondenti uvedli buď rozhodné ne či rozhodné ano. V tuto chvíli by mohlo dotazování končit. Nicméně i přesto dotazování pokračovalo, neboť i úvaha přináší určitou výpovědní hodnotu, která je v konečné interpretaci cenná. Respondenti se museli alespoň zamyslet a nabízené možnosti vztáhnout ke své aktuální situaci a subjektivnímu prožívání. Ne vždy jsme ale dokázali odpověď získat:

1. Nemá představu: **respondenti nemají představu o možnostech financování koupě nemovitosti.**
2. Vlastní finanční prostředky (úspory): **vlastním úsporám respondenti přikládají klíčový význam**.
3. Finanční dar od členů rodiny: **respondenti neočekávají ve velké míře, že by rodina poskytla finanční dar**.
4. Půjčka od rodiny či známých: **finanční podpora od rodiny formou půjčky sice v přibližně 54 % nepředstavuje zdroj financování bydlení, ale celkem pro skoro 41 % ano a musíme konstatovat, že se bude jednat o důležitý zdroj podpory ve věci bydlení**.
5. Hypoteční úvěr: **hypotéka je nejobvyklejším způsobem zajištění financování bydlení a výzkum tento fakt pouze potvrdil**.
6. Jiný typ úvěru (např. ze stavebního spoření): **stejně jako hypotéka, další typy úvěrů jsou stejně významným zdrojem financování bydlení, s tím, že hypotéka je však primárním zdrojem, sekundárním pak další úvěr**.
7. Kombinace: úvěr a hypotéka: **u respondentů pouze velmi mírně převládal názor nevyužívat tuto kombinaci financování bydlení nad názorem, že ano.**
8. Kombinace: úvěr a pomoc rodiny: **respondenti mají pouze malý zájem kombinovat tento způsob financování**.
9. Kombinace: hypotéka a pomoc rodiny: **názory na tento zdroj jsou prakticky vyrovnané, pouze o cca 4 % se vyslovují respondenti více ve prospěch odpovědi nevyužívat**.
10. Kombinace: úvěr, hypotéka a pomoc rodiny: **tuto kombinaci financování bydlení nemá většina respondentů zájem využívat**.

Stejně jako u hlavního souboru, ne vždy dokázali respondenti odpovědět:

1. Nemá představu: **respondenti mají představu.**
2. Vlastní finanční prostředky (úspory): **vlastním úsporám respondenti přikládají klíčový význam**.
3. Finanční dar od členů rodiny: **respondenti neočekávají ve velké míře, že by rodina poskytla finanční dar**.
4. Půjčka od rodiny či známých: **respondenti ve většině případů neočekávají, že by museli využít pomoci rodiny a známých**.
5. Hypoteční úvěr: **hypotéka je nejobvyklejším způsobem zajištění financování bydlení**.
6. Jiný typ úvěru (např. ze stavebního spoření): **stejně jako hypotéka, další typy úvěrů jsou stejně významným zdrojem financování bydlení, s tím, že hypotéka je však primárním zdrojem, sekundárním pak další úvěr**.
7. Kombinace: úvěr a hypotéka: zcela **shodně se respondenti vyjádřili pro variantu ano i ne a nelze tedy činit konkrétní závěry, vyjma předpokladu, že o skutečném stavu bude vypovídat, jak naloží se stávající nemovitostí a jaká bude její prodejní cena, případně kolik prostředků přinese do rozpočtu majitele, její pronájem**.
8. Kombinace: úvěr a pomoc rodiny: **respondenti mají pouze malý zájem kombinovat tento způsob financování**.
9. Kombinace: hypotéka a pomoc rodiny: **názory na tento zdroj jsou prakticky rovnocenné a nelze stanovit jasnou prioritu**.
10. Kombinace: úvěr, hypotéka a pomoc rodiny: **tuto kombinaci financování bydlení nemá většina respondentů zájem využívat**.

Výše finančních prostředků, kterou jsou respondenti ochotni/schopni vynaložit na koupi bytu, se pohybuje v intervalu od 500 000,- až po 8 000 000,- Kč. Tento výsledek nelze nijak zobecňovat a vypovídá čistě o finančních možnostech respondenta. Vzhledem k tomu, že nebyl prostor v rámci dotazování blíže se dotazovat na částku, kterou respondent uvedl, nemůžeme odhadovat, na kolik jsou některé částky, které respondenti sdělovali, reálné. Nejčastější částky, které respondenti udávali a zároveň odpovídají tržním cenám nemovitostí v Pardubicích, jsou tyto:

- 1 500 000,- Kč,
- 2 000 000,- Kč.
- 2 500 000,- Kč,
- 3 000 000,- Kč.

Zároveň uváděli částky blízké těmto hodnotám.

Referenční vzorek uváděl v daném případě nejčastěji tyto hodnoty, na kterých se zároveň projevuje fakt, že již nějakou nemovitostí disponují:

- 9 000 000,- Kč,
- 3 000 000,- Kč,
- 2 500 000,- Kč.
- 2 000 000,- Kč,
- 1 500 000,- Kč.

Koupě bytu představuje pouze vstupní investici. Pro pořízení nemovitosti pak hraje úlohu očekávané náklady na její provozování. Pokud spočítáme splátku hypotéky, úvěru a zároveň započteme ostatní náklady na bydlení, dostáváme se na velmi významné částky, které odčerpávají značnou část finančního příjmu. Z přiložené tabulky můžeme vidět, že nejpřijatelnější částka, kterou jsou respondenti schopni/ochotni měsíčně vynaložit se pohybuje na hranici 6 000,- Kč. Výše ochoty investovat se pak odvíjí od nákladů, které reálně respondenti vynakládají na své současné bydlení. Podrobně zobrazuje situaci přiložená tabulka.

Kolik je ochoten respondent investovat do nákladů spojených s bydlením?	Četnost
Do 6 000 Kč	228
6 001 - 10 000 Kč	346
10 001 - 14 000 Kč	143
Více než 14 000 Kč	23
Celkem	740

Jak můžeme porovnat, respondenti, kteří vlastní nějakou nemovitost jsou ochotni platit vyšší náklady, než respondenti, kteří vlastní bydlení nemají. To je do určité míry dáno tím, že mají lepší odhad toho, kolik reálně bydlení stojí. Současně také mají určitý vstupní kapitál, který jim dovoluje vynakládat vyšší částky.

Kolik je ochoten respondent investovat do nákladů spojených s bydlením?	Četnost
Do 6 000 Kč	36
6 001 - 10 000 Kč	70
10 001 - 14 000 Kč	44
Více než 14 000 Kč	10
Celkem	160

Hodnocení vlastní situace ve vztahu k financování uzavírá naše úvahy nad financováním bydlení. Na naše výroky vypovídali respondenti následovně:

1. Hypotéky jsou pro ně nedostupné: **hypotéky pro 51 % polovinu respondentů obtížně dostupné nebo vůbec nedostupné. Pro zbylou část naopak v určité míře dostupné jsou**.
2. Úvěry jsou pro ně nedostupné: **možnosti úvěru jsou naopak pro více než polovinu respondentů dostupné. To může být způsobeno tím, že úvěry obecně jsou dostupnější než hypotéky**.
3. Hypotéku nebo úvěr by respondent získal, ale nedokáže dlouhodobě splácet: **ve většině případů pro respondenty toto tvrzení neplatí**.
4. Nemožnost získat 100% pokrytí nákupu nemovitosti hypotékou nebo úvěrem mu neumožňuje nemovitost získat: **rozdíly mezi možnostmi spíše ano a spíše ne jsou minimální. Nelze tedy jednoznačně určit, do jaké míry tvrzení platí či nikoliv**.
5. 20 % vlastních zdrojů z ceny nemovitosti nepředstavuje pro respondenta problém: **pro respondenty v 53,2 % respondentů případů nepředstavuje dvacetiprocentní hranice menší či větší obtíže. Ostatní již zastávají opačný názor**.

Na základě zjištěného můžeme doporučit, že v případě rozšiřování poznatků v této oblasti položit respondentům rozšiřující dotaz, v čem konkrétně spočívá nedostupnost získání hypotéky.

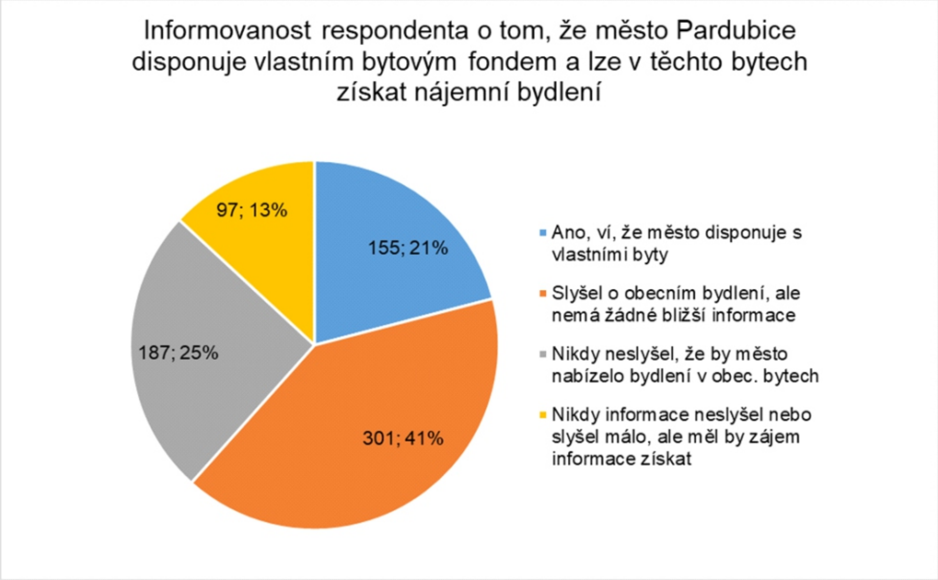
Referenční skupina odpovídala takto:

1. Hypotéky jsou pro ně nedostupné: **hypotéky jsou pro většinu dotázaných dostupné**.
2. Úvěry jsou pro ně nedostupné: **úvěry jsou pro většinu dotázaných dostupné**.
3. Hypotéku nebo úvěr by respondent získal, ale nedokáže dlouhodobě splácet: **pro více než 80 % respondentů toto tvrzení neplatí**.
4. Nemožnost získat 100% pokrytí nákupu nemovitosti hypotékou nebo úvěrem mu neumožňuje nemovitost získat: **pro cca 57 % respondentů toto tvrzení neplatí, přesto však nejsou výsledky zcela jednoznačné**.
5. 20 % vlastních zdrojů z ceny nemovitosti nepředstavuje pro respondenta problém: **pro 46, 2 % respondentů představuje dvacetiprocentní hranice menší či větší obtíže a to i přesto, že nějakou nemovitost již vlastní. Opět zbylé procento respondentů má opačný názor.**

Podpora ze strany magistrátu v oblasti bydlení

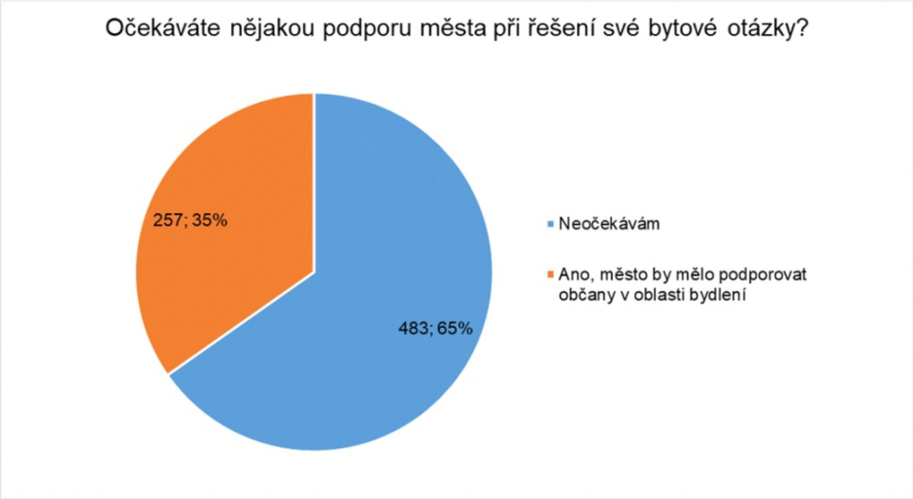
Bydlení patří mezi prioritní oblasti rozvoje v obcích. Je aktuálním tématem veřejné politiky a to napříč celým jejím spektrem.

Za klíčovou považujeme primární otázku, zda veřejnost vůbec ví, že město spravuje bytový fond a za jakých podmínek se lze ucházet o možnost bydlet v obecním bytě. Podrobně výsledky ukazuje následující graf.



Z výsledků jasně vyplývá, že většina osob má pouze částečné informace o obecním bydlení. Čtvrtina z nich nemá informace žádné. Pozitivním zjištěním je, že 13 % respondentů by mělo zájem dozvědět se o obecním bydlením více informací. Vzhledem k celkovému počtu dotazovaných se nejedná o malé číslo. Referenční soubor je na tom prakticky obdobně i co do počtu procent. I tady se opakuje zájem o to, dozvědět se více informací o možnostech obecního bydlení.

Očekávání podpory magistrátu při řešení bytové otázky vychází na jedné straně pozitivně. Avšak až 65 % respondentů žádnou podporu neočekává (viz následující graf). Na straně druhé to může signalizovat rezignaci na podporu ze strany města, která může být ještě podpořena negativní zkušeností. Referenční soubor nečeká podporu celkem v 70 %. Pokud toto zjištění budeme komparovat v souvislosti se zjištěním ve druhé kapitole, kde odpovídaly osoby v bytové nouzi. Ani tato skupina neočekává zásadní pomoc ze strany magistrátu.



Celé dotazování uzavírala otázka na případné doporučení pro město v oblasti bydlení. Ochota otevřeně vypovídat nebyla největší, přesto z výpovědí vzešla tyto doporučení:

- více startovacích bytů,
- výstavba dostupných bytů,
- parcely pro výstavbu domů (více a finančně dostupné),
- zvýšit informovanost o městských bytech,
- omezit podporu přidělování bytů etnickým menšinám, které byty devastují,
- zrychlení stavebního řízení,
- více bytů pro sociálně slabé rodiny,
- zajistit dostupné byty pro seniory.

V rámci dotazování byla zároveň zjištěna další doporučení související s širší oblastí, než pouze samotným bydlením, doporučení zachycují i podněty na změny v legislativě:

- zkvalitnit ovzduší ve městě,
- státní podpora mladých lidí (úlevy v hypotékách, nižší kauce),
- regulace počtu cizinců žijících v bytech,
- rekultivace brownfieldů,
- prevence zadlužení osob,
- více neplacených parkovacích ploch v okolí bytů,
- výhodné půjčky na bydlení,
- regulace trhu s byty ve smyslu snížení ceny,
- zvýšit poměr zeleně v Pardubicích, provést další úpravy (hřiště apod.).

Odpovědi referenčního souboru přinášejí tato doporučení:

- více startovacích bytů,
- výstavba dostupných bytů,
- parcely pro výstavbu domů (vyšší počet a finančně dostupné),
- zvýšit informovanost o městských bytech,
- zrychlení stavebního řízení,
- více bytů pro sociálně slabé rodiny.

Jako další:

- zvýšit poměr zeleně v Pardubicích, provést další úpravy (hřiště apod.).
- bezúročné půjčky pro mladé,
- více neplacených parkovacích ploch v okolí bytů,
- zrychlení stavebního řízení.

Respondenti identifikují oblasti, které jsou shodné s většinovým společenským názorem.

SHRNUTÍ

Pořizovací cena a další náklady na bydlení jsou primárními determinanty v úvahách o vlastním bydlení. Respondenti však upřednostňují bydlení v rodinných domech na periferii případně v okolních obcích. Velmi jim záleží na kvalitě životního prostředí, bezpečnosti, dostatku parkovacích míst a blízkosti zaměstnání a škol pro děti. Upozaďují sousedské vztahy, které pro ně nejsou tolik prioritní.

Nejčastěji žijí v nájmu a dále pak ve společné domácnosti – obvykle u rodičů. Změnit bydlení dokáží přibližně do pěti let od rozhodnutí. O něco kratší čas potřebují dotazovaní, kteří vlastní nemovitost. Vzhledem k tomu, že mají k dispozici často spíše jen malý byt, mají pouze omezený kapitál. Zkvalitnění bydlení je hlavním důvodem, který respondenty motivuje ke změně.

Dotázaní nemají jasnou představu o tom, jak budou financovat nákup nemovitosti. Vedle vlastních úspor počítají s tím, že využijí hypotéky. Tu upřednostňují před úvěrem, který ale považují za dostupnější. Respondenti neočekávají, že by jim magistrát poskytl nějakou pomoc při shánění bydlení. Uvítali by více informací o možnostech získat obecní byt. Doporučují magistrátu, aby se v problematice bydlení zaměřil na tyto oblasti: startovací bydlení, sociální bydlení a vyčlenění parcel pro výstavbu rodinných domů. Také doporučují zaměřit se na širší souvislosti spojené s bydlením, tedy lepší parkování, regulace trhu s byty či environmentální otázky.

SOUHRNNÉ VÝSLEDKY

ÚVOD

Následující část přináší souhrnné výsledky z celé analýzy. Jedná se o zjednodušený model interpretace, kdy z tak obsáhlého výzkumu je jen obtížné vytvořit jednoduché závěry. Celý je text konstruován tak, aby poskytl stěžejní informace z celého výzkumu zjednodušenou formu. Každá interpretace však přináší určité konsekvence, a proto je vhodnější veškeré dosažené poznatky shrnout na jednom místě.

Součástí každé kapitoly je vedle shrnutí i následné doporučení. Celý text je pak zakončen pojmenováním silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v oblasti bydlení v Pardubicích a doporučení pro sociálně-bytovou politiku města Pardubice vyplývající ze zjištění všech částí výzkumu.

Současná situace v oblasti bydlení v Pardubicích

Situace na trhu s bydlením je úzce spjata s celou řadou sociálních indikátorů. Nejdůležitějším z nich je demografická situace. Populační růst v 70. letech 20. století přinesl o 30 – 40 let později zvýšenou poptávku po vlastním bydlení. Bohužel nízká nabídka kvalitního bydlení v jádrovém městě má za následek stěhování velké části obyvatel do suburbií v zázemí města. Tento proces s sebou nese celou řadu negativních aspektů, které mají přímý vliv na efektivitu správy města (nižší výběr daní na jednoho obyvatel, zvýšené nároky finanční nároky na správu jednotku území).

Situace v Pardubicích nikterak nevybočuje z té, které čelí většina krajských měst. V porovnání se sousedním Hradcem Králové však došlo k poklesu suburbanizačních tendencí a podařilo se zastavit úbytek obyvatel. Dalším trendem, který je patrný, je nárůst počtu menších bytových jednotek, který souvisí jednak se zvyšující se finanční náročností pořízení bydlení, ale také s výše zmíněnými demografickými změnami. Rozšiřující se skupina singles mezi mladou generací na straně jedné a rostoucí skupinou seniorů na straně druhé zvyšuje poptávku po menších bytech do velikosti 2+1, které se přizpůsobuje i nabídka trhu.

Z pohledu územního plánu lze konstatovat, že projednávaná dokumentace, jež počítá s velmi ambiciózním návrhem zvýšení počtu obyvatel, dává k dispozici dostatečné územní rezervy k realizaci politiky bydlení. Zde však vyvstává otázka kvality bydlení v jednotlivých lokalitách a také otázka nákladů správy území a jejím funkčním napojení na centrální části města, jakož i nabídky kvalitního zázemí rekreace a služeb.

Trh s bydlením ve statutárním městě Pardubice a blízkém okolí je dobře popsatelný a s čitelnou predikcí vývoje do budoucna. Hlavním problémem je nedostatek bytů, domů a pozemků. Poptávka trvale převyšuje nabídku. Výstavba nových a cenově dostupných bytů je nedostatečná, připravované projekty jsou mimo ekonomickou realitu většiny zájemců o vlastní bydlení. Starší byty se spíše pronajímají, než prodávají, řada kupujících je navíc pořizuje s úmyslem pronajímat.

Trvale roste počet lidí, kteří hledají bydlení mimo město, pořizují nové či starší domy (řada projektů se profiluje heslem – Dům za cenu bytu v Pardubicích) a pozemky ve stále větší vzdálenosti od města. Do města potom denně cestují za prací, vozí děti do škol. Tento trend je jednou z příčin houstnoucí dopravy ve městě. Sídliště opouštějí původní obyvatelé a zejména jejich potomci. Stále větší množství bytů se pronajímá (studenti, zahraniční dělníci), což vyvolává opět další stěhování zbývajících obyvatel.

Ideál bydlení občana Pardubic (s trochou nadsázky) = nový řadový rodinný dům o dispozici 4+kk, výměře cca 90 m2, v klidném místě, co nejblíže centru.

Pro ekonomický a sociální rozvoj města je důležitý pozitivní demografický vývoj a dostatek obyvatel v produktivním věku. Lidská práce představuje jeden ze základních výrobních faktorů a dostatek pracovníků ovlivňuje pozitivně celý trh. Ve vyspělých zemích lze zaznamenat trend přirozeného úbytku obyvatelstva a stárnutí populace. Klesající počet lidí v produktiním věku je po té nahrazován a doplňován migrací pracovníků ze zahraničí. Tento trend lze vysledovat i v Pardubicích.

Z analýzy demografické situace v Pardubicích vyplývá, že za uplynulých 10 let klesl počet lidí v produktivním věku o 6,5 procentních bodů a populace stárne. Z hlediska demografického vývoje představují cizinci důležitou skupinu obyvatel. Díky jejich příchodu se počet obyvatel ve městě zvyšuje. Za uplynulých deset let se zde počet cizinců téměř zdvojnásobil. V Pardubicích narůstá také počet cizinců mladších 15 let. Lze předpokládat, že se jedná o děti cizinců, kteří sem přicházejí za prací a v budoucnu budou představovat část pracovní síly v Pardubicích a je třeba zaměřit se na integraci cizinců do majoritní společnosti. Příchod cizinců do Pardubic také podporuje příznivá situace na trhu práce. V roce 2018 byl podíl nezaměstnaných osob okolo 2 % a podíl uchazečů na 1 pracovní místo kles na 0,2. nejvyhledávanější lokalitou jsou pro cizince městské obvody Pardubice V a Pardubice III.

OPORUČENÍ

1. Podporovat výstavbu bytů v zónách se smíšenou funkcí.
2. Podporovat plochy s dostatečně hustou zástavbou tak, aby byla umožněna efektivní obsluha území městskou hromadnou dopravou a byly vytvořeny podmínky pro vytvoření nabídky služeb v lokalitách.
3. Upřednostňovat zástavbu v městských prolukách a v plochách brownfields.
4. Zajistit podmínky pro dostatečnou nabídku služeb v současných místech bydlení.
5. Zvyšovat kvalitu bydlení zkvalitňováním veřejných prostranství.
6. Zachovat kvalitu prostředí k rekreaci v zázemí města.
7. Zatraktivnit město pro investory v oborech s vyšší přidanou hodnotou.
8. Prověřit možnosti města v konání aktivních kroků na trhu s bydlením, například účast v bytových družstvech, podpora výstavby bytových domů apod.
9. Preferovat projekty, které generují finančně dostupné bydlení.
10. Podporovat výstavbu bytů a řadových rodinných domů v městských částech.
11. Motivovat velké výrobní firmy k výstavbě objektů k bydlení v jejich bezprostřední blízkosti.
12. Podporovat a motivovat okrajové části města a obce ve vytváření nových ploch pro bydlení a ve výstavbě objektů občanské vybavenosti (školky, školy, obchody).
13. Pokračovat v projektech vytváření nových ploch pro bydlení ve vlastnictví města (např. pozemky Svítkov) v návaznosti na výstavbu objektů občanské vybavenosti.
14. Vzhledem k nedostatku ploch určených k bydlení, podporovat „růst“ domů do výšky. Ať už formou přístavby k stávajícím budovám či výstavby výškových budov.
15. Zatraktivnit bydlení v centru (zabránit vylidňování).městské obvody Pardubice V a Pardubice III.

Osoby v bytové nouzi

Struktura domácnosti respondentů je dána jejich socioekonomických statusem. Fakticky se jedná nejčastěji o ženy samoživitelky žijící s dětmi či osamělé muže. Respondenti neměli zájem popisovat podrobně svoje domácnosti. Obvykle jejich byty, pokoje a další disponují pouze vybavením nezbytným pro běžný život. Výsledky šetření pouze potvrdily očekávaný fakt. Konkrétně lze shrnout, že dosáhnout na komerční bydlení pro většinu osob bude velmi obtížné. Tyto osoby jsou ve finanční pasti, která jim nedovoluje změnit svoji situaci. Nejedná se pouze o dluhy, ale celkovou finanční situaci v kontextu prostředků, které jsou schopni zajistit pro svůj život. Zároveň musíme upozornit, na vzrůstající počet osob bez domova v Pardubicích. Před přibližně osmi lety se jejich počet pohyboval v intervalu 120 až 150 osob, dle aktuálních údajů Magistrátu města Pardubice, z dubnového sčítání se v Pardubicích vyskytovalo 353 osob. V době finalizace této analýzy je i vzhledem k blížící se zimě zde již okolo 400ti osob. Toto číslo bude pak podobně jako doposud stále narůstat.

Nikdo (včetně relativně solventních cizinců, kteří však vzhledem k tomu, pokud nepatří mezi agenturní zaměstnance, žijí neustále v nejistém a často i nevyhovujícím bydlení) nemá jistotu trvalého příjmu, natož pak trvalého bydlení. Celá řada z nich je z trhu s byty vyloučena úplně. Pokud osoba žije na ulici déle než rok a má dluhy vyšší než přibližně 250 000 Kč, je starší 45 let nemá do konce života šanci na lepší život, než nalezne v ubytovně. Azylové domy jsou totiž omezeny pouze na dobu pobytu jednoho roku.

Takřka polovina dotázaných osob vyjádřila spokojenost s aktuálním bydlením, několik osob je spokojeno pouze částečně a lehce nadpoloviční většina respondentů spokojena není. Spokojenost je dána primárně tím, že dotazované osoby ve skutečnosti nemají na výběr a pokud mají alespoň trochu seriózní bydlení, váží si ho. Musíme zdůraznit, že některé osoby bez domova uvádějí, že život a přespávání na ulici nelze považovat za normální a nejsou většinou spokojení. Přesto jen v omezené míře podnikají kroky ke zlepšení své situace. Opět se dostáváme do situace, kdy je jich stav neřešitelný z výše popsaných důvodů. Zároveň však v jiných částech rozhovorů zdůrazňují, že i na ulici lze vést dobrý život. Tyto ambivalentní komentáře jsou pro bezdomoveckou populaci typické. Nespokojenost pak přináší zejména: kolektivní a režimové ubytování, nejisté bydlení (drahý nájem, neshody se spolubydlícími osobami a příbuznými) a prostředí ubytoven (nespokojenost, jak vypadají a chování druhých obyvatel).

Pokud respondenti uvažují o změně místa bydlení je to dáno zejména tím, že mají nějaké konkrétní sociální vazby na danou lokalitu a vidinu snadnějšího přístupu k bydlení, které se jim v Pardubicích nedaří získat. V rámci jejich výpovědí se potvrzuje, že ať je situace průměrného Čecha jakákoliv, nemají velkou ochotu měnit své místo pobytu.

Bez ohledu na to, v jaké situaci se osoby v bytové nouzi nacházejí, jednu věc mají společnou. Velmi často mění rozličné formy bydlení: ubytovna, azylový dům, podnájem (v lepším případě). Nejčastěji tyto soby přecházejí mezi ubytovnami a azylovým domem. V některých případech i několik let. Pokud se podíváme na dané osoby podrobněji i z longitudinálního hlediska, zjistíme, že není neobvyklé, když v tomto systému vyrůstají generace dětí.

Důvody, proč se tyto osoby dostaly do situace bytové nouze jsou následující:

- „nevhodný“ životní partner (násilnická osoba, nezaměstnaný, závislý na návykových látkách),
- rozvrat partnerství z důvodu týrání, neplánovaného těhotenství, rozvodu či opuštění partnera nebo opuštění partnerem bez konkrétního důvodu,
- chudoba v rodině,
- výkon trestu odnětí svobody,
- dlouhodobý pobyt na ulici,
- smrt rodinného příslušníka,
- předchozí pobyt v nejistém a nevhodném bydlení,
- alkohol, drogová závislost,
- odebrání finančních dávek, nízká mzda, dluhy,
- uváděli další specifické individuální problémy jako například: zdravotní problémy, „chyby mládí“, pobyt v ústavním zařízení.

Bytová nouze znamená ve většině případů ztrátu běžných psychosociálních kompetencí nezbytných pro udržení normálního života. To v našem případě znamená, že nejsou vesměs schopni objektivně posoudit a reflektovat svou situaci. Prakticky shodně spojují svou situaci s nedostatkem finančních prostředků. Pokud by dostávali adekvátní finanční podporu, neměli by popisované problémy. V rámci těchto úvah však nedokáží identifikovat svůj díl viny za svoji situaci. Proto pouze zlomek z nich má dostatek kompetencí a motivaci ke změně své sociální i bytové situace bez adekvátního systému podpory dluhového poradenství. S tím souvisí i dostatek dostupných bytů s podporou sociální práce, což je podmínkou, aby tito lidé byli schopni vůbec byty udržet. Nejčastější příčinou jejich situace je pak partnerské selhání.

Cílová skupina je však překvapivě dobře schopna posoudit své možnosti a uvědomuje si, na jaké bydlení může dosáhnout. Tedy nemají o své bytové situaci přehnané iluze. Pokud mají šanci na nějaké bydlení dosáhnout, jedná se o malý byt nebo častěji ubytování na ubytovně nebo v azylovém domě. Pomoc sociálních služeb pak zvyšuje šanci na klíčovou změnu jejich bytové situace. Pak tu musíme připomenout, že existuje početně významná skupina osob, která nemá možnost svou situaci reálně změnit.

Respondenti jsou si vědomi nákladnosti na bydlení v Pardubicích. Musí proto řešit fakt, že pokud na nějak bydlení dosáhnou, budou muset vynakládat ze svého finančního rozpočtu pro ně výrazně vyšší částku. Vzhledem k tržním cenám nájmů v Pardubicích se většina dotčených osob pohybuje pod hranicí reálné ceny.

Priority v bydlení zahrnují dopravní obslužnost (myšleno primárně hromadná doprava), dostupnost občanské vybavenosti, sousedské vztahy a bezpečnost lokality. Za hlavní překážky, které brání v zajištění bydlení, jsou pak:

- ceny nájmů,
- kauce (nejčastěji dva nájmy),
- zadluženost.

Stále se tedy potvrzuje, že respondenti řeší svou situaci nejčastěji v systému azylový dům – ubytovna, případně žádost o městský byt.

Subjektivní hodnocení aktuální životní situace je důležité pro reflexi a případnou motivaci ke změně. Do výsledků se promítl fakt, že pokud respondent řeší svou situaci pomocí sociální podpory služeb nebo kurátorky města, vnímá svou situaci jako zlepšující. V ostatních případech nacházíme přímou úměru, čím je na tom respondent sociálně hůře, přechází neutrální (stagnace) hodnota do pocitu zhoršování.

Respondenti mají odpovídající povědomí o možnostech, které město Pardubice v otázkách bydlení nabízí a kde informace dokáží opatřit. Očekávání pomoci ze strany magistrátu nejsou nijak významná. Pokud respondenti mají nějaká doporučení, jedná se primárně o:

- levné obecní byty bez kauce,
- dostatek startovacích bytů nejenom pro mladé,
- spolupráce se sociálními pracovníky (pozitivně vnímána jako funkční),
- zbudování nové obecní ubytovny bez cizinců.

Zároveň si uvědomují, že město nemá zodpovědnost za životy lidí a také, že existují limity podpory. Magistrát tedy nemá neomezené finanční zdroje na řešení bytové otázky a je na každém, aby si byl schopen pomoci sám.

Doporučení

Výsledná doporučení jsou postulována na základě dostupných informací, které vycházejí ze všech zjištění, avšak vztahujeme je primárně k osobám v bytové nouzi. Zároveň je třeba upozornit, že některé závěry mají všeobecnou platnost.

Pokud uvažujeme zajistit bydlení pro nízkopříjmové soby a rodiny je třeba v rámci strategie upozadit komerční zájmy developerů a preferovat ty projekty, které generují finančně dostupné bydlení. Opírat se o koncept společenské odpovědnosti by v tomto případě bylo na místě, nicméně regionální management má jen omezená možnosti jakým způsobem preferovat ne čistě komerční subjekty. Finančně dostupné malometrážní byty představují doporučenou variantu s ohledem na zájem cílové skupiny, avšak zároveň tu existuje riziko, že by tyto byty vykoupili osoby, které by s těmito nemovitostmi dále spekulovali, a cílová skupina by se k nim stejně nedostala.

Pokud řešíme bytovou politiku, nemáme žádné exaktní informace, jak se starají v této otázce velké firmy o své zaměstnance. Pardubice jsou atraktivní lokalitou také pro zahraniční pracovníky. Ti představují perspektivní skupinu jak pro majitele ubytoven, tak pro běžné pronajímatele. To v praxi znamená, že osoby v bytové nouzi mají jen omezené možnosti, jak se na ubytovnu dostat. To potvrzují ostatně odborníci ze sociálních služeb včetně sociální kurátorky. Jedná se o dlouhodobý problém, který komplikuje sociální začleňování.

Tato realita by měla motivovat veřejnou správu primárně na parlamentní úrovni, aby například v rámci daňových pobídek velké firmy motivovala k výstavbě bytových domů pro své zaměstnance. Samospráva má pouze omezené možnosti, jak se takto postavit k místním organizacím. Tady lze pouze doporučit zapojit do regionálních problémů spolupráci poslanec/senátor a místní zastupitelstvo. Podobné projekty v republice běžně fungovaly v dobách mezi světovými válkami a pouze společenské nastavení společnosti je překážkou fungování již dávno ověřených funkčních projektů.

Kapacity ubytoven fakticky neodpovídají skutečným potřebám, tedy počtu potenciálních zájemců. Z výpovědí respondentů je zřejmé, že další ubytovací kapacity (nejsou tím myšleny byty) ve vlastnictví Magistrátu města Pardubice představují optimální řešení. S tím částečně souvisí kapacita a technický stav budov azylových domů (budovy jsou majetkem města). Ani jedna z budov azylových domů není s ohledem na nárůst osob cílové skupiny optimální. Kolektivní ubytování, kde žijí děti, vyžaduje neustálou pozornost, aby alespoň částečně saturovala přirozené prostředí. Azylový dům pro muže sice v časovém horizontu jednoho roku vykazuje adekvátní vytíženost, ale zároveň nerespektuje svým technickým stavem realitu, kdy se zvyšuje počet osob bez domova se zdravotními handicapy. Azylový dům pro muže tak vzhledem ke svým technickým bariérám neodpovídá reálným potřebám cílové skupiny. Zároveň je nezbytné upozornit, že případné změny technických bariér (to se částečně týká i městské ubytovny i v případě rozšiřování kapacit), musí zvažovat změny v přístupu v sociální práci, a to směrem k rozšíření kapacit směrem ke zdravotní péči.

Tak se dostáváme do zcela nových koncepčních struktur, které vyžadují vlastní diagnostiku problému. S nárůstem počtu osob bez domova a ne zcela vyhovujícím zázemím pro sociální služby tak vyvstává otázka, jak bude sociální politika reagovat na nové tendence v bezdomovectví, kdy se stále více objevuje problematika nediagnostikovaných psychických onemocnění, zhorčuje se zdravotní stav bezdomovců, a tím je omezen významně ji jejich přístup ke službám. Tyto služby nejsou bezbariérové a nemají kapacitu v současných podmínkách poskytovat alespoň základní zdravotní péči.

Slabou stránku v celém problému je systém finanční podpory ze strany státu. Agenda, kdy veškeré dávky spravuje instituce řešící politiku zaměstnanosti, není vhodně uspořádána. Sociální práce, která by měla být z podstaty geneze problému provázána, se v tomto systému prakticky nevykonává. Z výpovědi respondentů, pracovníků ve službách, víme, že efektivní propojení na úrovni celého systému reálně funguje pouze individuálně, nikoliv systémově.

Významnou pomocí na řešení bytové nouze je nástroj, kdy obec (případně soukromý subjekt) svoje byty v rámci nájemního vztahu propůjčuje nevládním organizacím, které v nich sami provozují podnájem a zároveň sociální práci. Přestože již v řádu jednotek tyto formy spolupráce obcí a neziskových organizací fungují, začíná se ukazovat, že nájem, který uživatelé platí v rámci bydlení poskytovatelům, znamená významnou položku do rozpočtu, která nutí poskytovatele platit daň z přidané hodnoty. To znamená, že poskytovatelé mají omezenou kapacitou provozovat nájemní byty. Přesto jde o nástroj, který má obrovský potenciál.

Závažným problémem české národní sociální politiky je skutečnost, že chybí konkrétní nástroje prevence bezdomovectví s akcentem na chudé rodiny. Zde se skýtá prostor pro vlastní iniciativu. Implementace národní koncepce bezdomovectví je nedostatečná. To však vyžaduje funkční koncepci dostupného bydlení. To s sebou mimo zvýšené intenzity sociální práce nese tyto aktivity:

- nevytvářet lokality s kumulací problémových osob, naopak preferovat jejich rozptýlení v rámci celého města,
- zvážit navýšení kapacit na městské ubytovně,
- zvážení alternativního využití bytových jednotek při prodeji obecních bytů do soukromého vlastnictví; to za předpokladu, že město nehodlá budovat vlastní byty,
- analýza počtu osob a diagnostika jejich nepříznivé situace, které jsou díky svým dluhům vůči městu diskvalifikování na podoře v rámci obecního bydlení a s tím související možná úprava dané směrnice,
- vyhodnocení „Koncepce dostupného bydlení“ z roku 2016 v kontextu aktuální situace, priorit osob i města,
- zapracovat „Koncepci dostupného bydlení“ do připravované strategie.

Dostupnost bydlení v Pardubicích z pohledu veřejnosti

Do výzkumu byly zapojeny dvě skupiny respondentů. Tu první tvořilo celkem 740 osob, které mají zájem změnit stávající bydlení. Druhou skupinu tvořilo 160 osob, které již vlastním bydlením nějakého druhu disponují, avšak mají zájem o jeho změnu.

Výsledky výzkumu potvrzují všeobecnou demografickou tendenci, kdy se zvyšuje věk, v němž se osoby osamostatňují. Proto najdeme v odpovědích významné zastoupení osob žijících osamoceně bez partnera a sdílejí bydlení s rodiči nebo jinými nepříbuznými osobami. Nákup nemovitosti je velmi nákladnou záležitostí a tak úvahy o možném bydlení zahrnutí ty nejširší životní souvislosti. Majitelé vlastního bydlení žijí nejčastěji s partnerem, dále pak s partnerem a dětmi v menší míře pak sami. Disponují obvykle menší nemovitostí, ve které nežijí a pronajímají. Vlastnický vztah do značné míry determinuje přístup k vlastnímu bydlení. Většina osob preferuje vlastní bydlení před možností nájemního bydlení.

Nájemní smlouva je nejčastější forma smluvního vztahu, který respondenti využívají. Další poměrné zastoupení představují respondenti bez konkrétního smluvního vztahu vůči nemovitosti (tzn., bydlí u rodičů, spolubydlící). Nájemní byt je nejčastější místo, kde respondenti bydlí. Výše nákladů spojená s bydlením odpovídá cenám na trhu. Proto je důležitým údajem kolik procent svých příjmů osoba vynakládá na bydlení. Proto opakujeme již jednou použitou tabulku.

		Kolik procent z celkových příjmů respondenta tvoří náklady spojené s bydlením?			
		Méně než 25%	25 - 50%	51 - 75%	Více než 75%
Měsíční výdaje na současné bydlení	Do 6 000 Kč	185	99	14	1
	6 001 - 10 000 Kč	54	168	14	1
	10 001 - 14 000 Kč	23	108	31	1
	Více než 14 000 Kč	6	27	8	0

Z výsledků vidíme, že bydlení představuje praktiky nejvýznamnější položku v rozpočtu respondentů. To znamená, že náklady na bydlení jsou zároveň klíčovou determinantou při rozhodování o bydlení.

Spokojenost s životem jako indikátor udržitelného rozvoje (kvalita života) je v Pardubicích dlouhodobě na vysoké úrovni. To se na straně jedné promítá do cen bytů, na straně druhé znamená, že jsou atraktivním místem pro život a tato motivace je klíčová. Respondenti odpovídali na důvody nespokojenosti se svojí bytovou situací. Mezi primární patří drahé bydlení, malý byt, bydlení s jinými sobami (nejčastěji s příbuznými). Objevuje se však často zájem vyměnit byt za rodinný dům. To potvrzuje i analýza trhu nemovitostí a další závěry, které ještě zmíníme. Důvody, proč mají respondenti zájem opustit Pardubice je důvodem primárně dostupnější bydlení v okolních městech jako například Chrudim, Sezemice, Přelouč a malé obce jinde, dále jim nevyhovují možnosti bydlení v Pardubicích. Dále pak lepší pracovní uplatnění v Praze a Brně.

Možnosti změnit bydlení jsou exaktně dány finanční situací respondentů. 5ti letá hranice změny bydlení je nejobvyklejší a poté následuje ještě delší časový horizont. To je indikátor dostupnosti, který jasně ukazuje, že zajistit vlastní bydlení je dlouhodobou záležitostí. Zároveň ukazuje, že pokud osoba nemá vstupní kapitál, nemůže očekávat pomoc rodiny, je doba čekání na možnost získání bydlení velmi dlouhá.

Zkvalitnění bydlení je primárním důvodem proč chtějí respondenti změnit bydlení. Dále je to pak snaha osamostatnit se od rodiny. Posledním velmi významným důvodem je pak investovat finanční prostředky do vlastního, nikoliv podporovat pronajímatele. Jinými slovy se pak vyslovují pro finanční úsporu.

Respondenti výrazně preferují bydlení ve vlastním domě. Až poté bydlení ve vlastním bytě. Rozsah dotazování neumožnil určit, zda se jedná čistě o přání nebo o reálnou možnost, kterou si mohou respondenti dovolit. Potvrdilo se zjištění z analýzy trhu s nemovitostmi. Vzhledem k faktu, že nemovitost ve velikosti 4 – 6kk s vlastním pozemkem stojí v obcích typu Choltice podobně jako byt nedaleko centra Pardubic. Nejedná se tedy o fiktivní představu. Pro Pardubice to znamená, že pokud dojde k dalšímu rozvoji okolních obcí, zhorší se dopravní obslužnost. Zároveň tedy respondenti mají zájem bydlet minimálně v bytech o velikosti tří místností a větších.

V rámci úvah o bydlení považují respondenti za důležité:

- pořizovací cena či výše nájmu (bez nákladů spojených s bydlením),
- pravidelné měsíční náklady na bydlení (výše hypotéky, platba za energie, služby a další poplatky),
- blízkost zaměstnání či školy,
- kvalita životního prostředí v okolí bydliště a bezpečnost,
- dopravní obslužnost a dostatek parkovacích míst v okolí,
- dispozice, provedení, velikost a energetická náročnost.

Zároveň opět potvrzují, že osobně nejlépe hodnotí respondenti bydlení v nových rodinných domech, v rámci bytů upřednostňují bydlení v cihlových domech před panelovými.

Rozsah nové výstavby hodnotí respondenti jako spíše dostatečný. Sehnat bydlení není zcela jednoduché, ale nikoliv nemožné. Nabídku luxusního bydlení nejsou schopni posoudit. Nabídka nájmů a prodej bytů střední kategorie je spíše dostatečná. Malometrážní byty nejsou dostatečně dostupné ani k nájmu ani ke koupi. Respondenti, kteří mají nějakou nemovitost, odpovídají prakticky shodně.

Jako klíčové bariéry v přístupu k bydlení označují respondenti následující kategorie:

- ceny novostaveb (byty i domy), včetně nájmů v nich – jednoznačné bariéry,
- ceny starších nemovitostí nejsou jednoznačnou bariérou, stejně tak nabídka nemovitostí k nájmu nebo prodeji.

Vlastníci nemovitostí bariéry vidí velmi podobně s tím rozdílem, že ceny nájmů a podnájmů ve starší zástavbě jsou bariérou a nedokáží posoudit, do jaké míry je bariérou nedostatek nemovitostí k nájmu. To je však primárně ovlivněno faktem, že často jsou vlastníky malého bytu, který pronajímají.

Respondenti nemají prakticky žádnou představu o možnosti financovat nákup nemovitosti. To do určité míry potvrzuje předchozí zjištění, kdy respondenti uvažují o změně bydlení v horizontu pěti až sedmi let. Vlastní finanční úspory jsou očekávaným nevýznamnějším zdrojem pro pořízení nemovitosti. Respondenti příliš neočekávají, že by jim s financováním bydlení pomohla jakýmkoliv způsobem rodina či známí. Hypotéka a pak následně úvěr budou nejčastěji využívaným nástrojem financování bydlení. Respondenti preferují spíše hypotéku než úvěr. Ta je pro ně však hůře dostupná než úvěr.

Níže uvedené částky jsou nejobvyklejší ve vztahu k ochotě vynaložit finanční prostředky na bydlení:

- 2 000 000,- Kč,
- 3 000 000,- Kč,
- 1 500 000,- Kč,
- 2 500 000,- Kč.

Vlastníci nemovitostí uvažují za nákup utratit více prostředků. Mohou si to dovolit, vzhledem k tomu, že disponují určitým kapitálem.

Ve vlastní nemovitosti jsou ochotni respondenti vynakládat větší finanční prostředky na náklady spojené s jejím provozem (energie, vklad do bytového fondu atd.). Nejpřijatelnější částka se pohybuje na hranici 6 000,- Kč. Výše ochoty investovat se tedy odvíjí od nákladů, které reálně respondenti vynakládají na své současné bydlení.

Hodnocení vlastní situace ve vztahu k různým druhům financování nemovitosti vypadá následovně:

1. Hypotéky jsou pro polovinu respondentů obtížně nebo vůbec nedostupné. Pro zbylou část naopak v určité míře dostupné jsou.
2. Úvěry jsou pro více než polovinu respondentů dostupné.
3. Hypotéku nebo úvěr by respondent získal, ale nedokáže dlouhodobě splácet: pokud respondent hypotéku dostane, dokáže ji dlouhodobě splácet.
4. Nemožnost získat 100% pokrytí nákupu nemovitosti hypotékou nebo úvěrem mu neumožňuje nemovitost získat: respondenti nedokázali jednoznačně odpovědět.
5. 20 % vlastních zdrojů z ceny nemovitosti nepředstavuje pro respondenta problém: rozdíl mezi tím, zda se jedná o problém či nikoliv je nevýrazná, pouze 53,2 % respondentů ho nevnímá, ostatní ano.

Informovanost o možnostech získání městského bytu je pouze dílčí. V rámci dotazování však celá řada respondentů (včetně těch, kteří nemovitost vlastní) projevila zájem informace o obecních bytech, získat. Většina respondentů neočekává, že by město mohlo podpořit jejich snahy sehnat si bydlení.

V souvislosti s následujícími doporučeními je třeba předeslat, že samospráva má pouze omezené možnosti zásahu do tržního prostředí. Zkušenosti z minulých let ukázaly, že města nedokáží efektivně spravovat vysoké počty bytů. Rovněž regulace nájemného vedla k postupnému chátrání bytového fondu, neboť příjmy z nájemného velice často nepokrývaly reálné náklady na správu domů.

Pokud se zaměříme na doporučení, která dotazovaní mají pro magistrát v rámci problematiky bydlení, dozvídáme se toto:

- více startovacích bytů,
- výstavba dostupných bytů,
- parcely pro výstavbu domů (více a finančně dostupné),
- zvýšit informovanost o městských bytech,
- omezit podporu přidělování bytů etnickým menšinám, které byty devastují,
- zrychlení stavebního řízení,
- více bytů pro sociálně slabé rodiny,
- zajistit dostupné byty pro seniory.

Další doporučení, která však souvisí s rozšiřujícím pohledem na problematiku bydlení a případně znamenají legislativní změny:

- zkvalitnit ovzduší ve městě,
- státní podpora mladých lidí (úlevy v hypotékách, nižší kauce při pronájmu),
- regulace počtu cizinců žijících v bytech,
- rekultivace brownfields,
- prevence zadlužení osob,
- více neplacených parkovacích ploch v okolí bytů,
- výhodné půjčky na bydlení,
- regulace trhu s byty ve smyslu snížení ceny,
- zvýšit poměr zeleně v Pardubicích včetně ostatní úpravy veřejných prostranství (hřiště apod.).

Doporučení

Získat bydlení v Pardubicích je obtížné pro průměrného člověka (vlastní i nájemní). Cílová skupina má pak oproti většinové populaci mnohem více bariér. Pouze tři respondenti se domnívají, že není obtížné získat v Pardubicích bydlení. Jedná se o cizince a jednu ženu v dětském centru, která nemá žádné povědomí o skutečném trhu s byty. Zkušenost cizinců je ovlivněna tím, že obvykle tato skupina má zajištěno bydlení v rámci agenturního zaměstnání, následně jsou preferovanou skupinou i pro další pronajímatele, neboť se jedná o solventní skupinu, která když nemá na zaplacení nájmu, nahradí ji obratem jiná skupina dalších cizinců.

Názory veřejnosti jsou důležitým faktorem v managementu měst a regionů. Efektivní a kvalitní plánování rozvoje a správa území jsou do značné míry závislé na dostupnosti relevantních dat:

- musíme věcně konstatovat, že na území mikroregionů nedochází k pravidelnému sběru dat o konkrétních tématech v pravidelných časových intervalech,
- většina šetření podobných této zprávě je realizována nejčastěji pouze pro konkrétní účely,
- chybí tak pohled na dynamiku sledovaných jevů, která je mnohdy důležitější než vlastní hodnoty dat.

Jako prvotní doporučení tedy uvádíme:

- nastavení systému průběžného sběru dat v problematice bydlení,
- není třeba realizovat takto obsáhlý výzkum, ale zaměřit se na vybrané otázky,
- zároveň lze dotazování rozšířit o nová témata, která vyvstala a byla již zmíněna v předchozím textu. (např., v čem spočívá nedostupnost při získávání hypoték),
- vždy je však třeba zachovat kompatibilitu dat tak, aby bylo možné vyhodnotit časové řady.

Nedostupnost relevantních dat o aktuálním stavu realitního trhu je, jak již bylo zmíněno výše, jednou z hlavních překážek při plánování metodiky bydlení. Zpracovatel doporučuje magistrátu města navázat spolupráci s komerčními subjekty, které poskytují kvalitní data nejen pro vyhodnocení budoucí strategie rozvoje bydlení, ale i pro stanovení jejích cílů. V souvislosti se strategií rozvoje bydlení zpracovatel rovněž doporučuje zapracovat její cíle do Strategického plánu rozvoje města Pardubice a v maximálně možné míře rovněž do územního plánu.

Demografický vývoj ve společnosti je odhadnutelný a zároveň dobře zdrojově dostupný. Při tvorbě strategie je třeba počítat s těmito základními tendencemi:

- prodlužuje se doba, kdy se osoby osamostatňují, tzn., žijí déle u rodičů,
- odsouvá se doba vstupu do prvního manželství, které je důležitou determinantou samostatnosti.
- obyvatelstvo stárne – zvyšuje se tedy naděje na dožití a s tím souvisí nutnost zajištění péče pro tyto osoby, případě, že se nedokáží o sebe postarat sami.

V rámci strategie bydlení využít vyhodnocení Koncepce dostupného bydlení, kterou má město vytvořenu již vytvořenou. Poptávka respondentů se totiž orientuje na:

- startovací bydlení,
- sociální bydlení včetně bydlení pro seniory.

Dotazovaní upozornili na vysoké nároky prodávajících na ceny parcel na území města. V této souvislosti se objevuje velká poptávka po dotovaných pozemcích. Strategie by se tedy měla zaměřit na možnosti využití ekonomických nástrojů podpory výstavby rodinných i bytových domů (analýza koupěschopnosti obyvatelstva je jedním z možných okruhů pro další analýzy). Na základě výsledků výzkumu lze doporučit pozastavení prodeje bytů z majetku města, dohodu města s developery na podmínkách odkupu části nových bytů do majetku města či aktivní zapojení města do bytové výstavby v podobě družstevního nebo vlastnického bydlení.

Samostatnou kapitolu představuje výstavba nájemních bytů městem. V prostředí neustále se zvyšujících cen vlastnického i nájemního bydlení, přistupují mnohá města k tomu, že staví nájemní byty ve vlastní režii. Typickým příkladem může být Vídeň, na jejímž území je kolem 1/3 bytů v majetku města. Město pak svojí politikou do jisté míry určuje i poměry na volném nájemním trhu. Na druhou stranu přílišná regulace trhu s bydlením, jak bylo ověřeno i vývojem v České republice, má za následek degradaci bytového fondu. Velikost intervence místní samosprávy je tak především politickým rozhodnutím, které by mělo pokud možno flexibilně reagovat na požadavky společnosti. Město by se tak alespoň částečně mohlo vyhnout současné situaci, kdy velká část populace nedosáhne na komerční bydlení. I přes fakt, že mají zaměstnání a přinejmenším průměrný plat. S tímto problémem se léta potýká Praha nebo Hradec Králové a v posledních několika letech i Brno, Plzeň nebo Olomouc.

Problematika bydlení je velice úzce spjata s kvalitou života obyvatel a obytného prostředí. Lokality vzniklé v 70. a 80. letech 20. století, které jsou na území města nejrozšířenější, navázaly na avantgardní meziválečné myšlenky kvalitního bydlení, které mělo produkováno průmyslovým způsobem. Nevhodná volba materiálů a kvalita provedení však tyto myšlenky často degradovala. Vývoj po roce 1989 sice přinesl částečné zvýšení kvality materiálů a provedení staveb, avšak samotná hodnota navrhovaných lokalit je mnohem nižší. V nových lokalitách chybí občanská vybavenost, často je nedostatečná infrastruktura v podobě dostupnosti městské hromadné dopravy, dostupností dopravy v klidu, kvalitního napojení cyklostezek atd., jakož i mateřských a základních škol a obchodů. Pozice města v soustavném systému kromě péče o vlastní bytový fond, tak spočívá v péči o veřejný prostor a dostatečné nabídce služeb. Jejich vhodná lokace tak má vliv nejen na kvalitu života obyvatel, ale také na poptávku po dopravě v lokalitě.

Samostatným doporučením je **zvýšení informovanosti veřejnosti** o nabídce možnosti bydlení v obecních bytech.

Výše uvedená doporučení lze shrnout do následujících bodů:

Silné stránky	Příležitosti
• atraktivní lokalita vzhledem k napojení na hlavní město, • atraktivní poloha na železničním koridoru • jedno ze dvou jader druhé největší aglomerace v České republice, • zájem veřejné správy o řešení problematiky bydlení, • existence „Koncepce dostupného bydlení", • fungující síť sociálních služeb včetně systému jejího plánování, • vysoký index kvality života ve městě.	• adaptace místní samosprávy na nové výzvy související s Průmyslem 4.0 a s ní související zvýšení kvality života obyvatel, • využití potenciálu navrhovaného územního plánu města, • zvýšení atraktivity města díky vedení nových VRT tratí a dostavby D35 a D11, • zvýšení kupní síly obyvatelstva, • snížení administrativní a časové náročnosti povolování staveb, • nespokojenost obyvatel s bydlením v suburbiích v zázemí města
Slabé stránky	**Hrozby**
• image města jako průmyslového města • vysoká cena nemovitostí v poměru k příjmům obyvatel, • vysoký poptávka cizinců po ubytovacích kapacitách, • kvalita životního prostředí, • neřešení problémů souvisejících s dojezdností nezanedbatelné části obyvatel do hlavního města, • nedostatek parkovacích míst pro rezidenty i návštěvníky města, • nevhodně koncipovaná dopravní síť.	• nereflektování ekonomických podmínek v bytové politice města, • vysoké ceny nájemního i vlastnického bydlení, • zhoršení legislativních podmínek v oblasti bytové výstavby, • další zpřísnění podmínek hypotečního trhu, • globální nebo evropské ekonomické problémy, • zvýšení finanční náročnosti staveb s ohledem na požadavky ochrany životného prostředí. • výrazné zvýšení atraktivity okolních sídel v souvislosti s dostavbou D35.

Bytová politika představuje rozsáhlou problematiku. Je přímo spojená s plánováním strategickým, územním i ekonomickým. Míra zásahu do volné tržní soutěže je vždy předmětem politického rozhodnutí místní samosprávy ve chvílích, kdy ekonomické nástroje trhu a státní politiky bydlení nejsou s to vyřešit problémy, které se objevují na místní úrovni. V současných podmínkách tak místní samospráva pravděpodobně nebude dominantním stavebníkem a nebude stanovovat ceny na trhu. Svou činností však může vytvářet podmínky pro dostatečnou obnovu a rozšiřování bytového fondu. V současné době se jako velice úspěšné ukazuje startovací bydlení, doplněné o bydlení sociální. Nově se objevují možnosti realizace města na půdě výstavby nájemních bytů a v nezanedbatelné míře i družstevního bydlení.

Důležitým aspektem souvisejícím se strategií bydlení je realizace strukturálních opatření primárně v dopravě a také v environmentální politice.

PŘÍLOHY

ETHOS – Evropská typologie bezdomovství a vyloučení z bydlení v prostředí ČR

Bezdomovství, sociální vyloučení spojené s absencí bydlení, je jedním z problémů, kterého se týká Strategie sociální ochrany a začleňování EU. Prevence bezdomovství a reintegrace osob bez domova jsou otázkami, které vyžadují dobré pochopení procesů a mechanismů, které vedou do situací absence nebo ztráty domova.

FEANTSA (Evropská federace národních sdružení pracujících s bezdomovci) vytvořila typologii bezdomovství a vyloučení z bydlení, nazvanou ETHOS.

Typologie ETHOS vychází z principu, že pojetí domova lze chápat ve třech oblastech, jejichž absence může vést k bezdomovství. Mít domov může být chápáno jako: mít přiměřené bydlení, které může osoba a její rodina výlučně užívat (*fyzická oblast*); mít prostor pro vlastní soukromí s možností sociálních vztahů (*sociální oblast*); mít právní důvod k užívání (*právní oblast*). Z toho vyplývají čtyři formy vyloučení z bydlení: bez střechy, bez bytu, nejisté bydlení, nevyhovující bydlení – všechny tyto situace ukazují na *absenci bydlení*. ETHOS tedy člení osoby bez domova podle jejich životní situace nebo situace jejich bydlení. Tyto koncepční kategorie se dále člení na 13 operačních (pracovních) kategorií, v rámci realizovaného národního projektu Strategie sociální inkluze bezdomovců v ČR byl vytvořen soubor národních subkategorií. Typologie tak může být využita pro monitoring bezdomovství, pro vytváření politik a jejich rozvoj a vyhodnocování.

Koncepční kategorie	Operační kategorie		Životní situace		Generická (druhová) definice	Národní subkategorie		*
BEZ STŘECHY	1	Osoby přežívající venku	1.1	Veřejné prostory nebo venku (na ulici)	Osoby přežívající na ulici nebo ve veřejně přístupných prostorách bez možnosti ubytování	1.1.1	Osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut)	b
	2	Osoby v noclehárně	2.1	Noclehárna	Osoby bez obvyklého bydliště, které využívají nízkoprahové noclehárny	2.1.1	Osoby v nízkoprahové noclehárně	b
						2.1.2	Osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek	b
BEZ BYTU	3	Osoby v ubytovnách pro bezdomovce	3.1	Azylový dům pro bezdomovce	Osoby v azylových domech s krátkodobým ubytováním	3.1.1	Muži v azylovém domě	b
						3.1.2	Ženy v azylovém domě	b
						3.1.3	Matky s dětmi v azylovém domě	b
						3.1.4	Otcové s dětmi v azylovém domě	b
						3.1.5	Úplné rodiny v azylovém domě	b
						3.1.6	Osoby v domě na půli cesty	b
			3.2	Přechodná ubytovna	Osoby ve veřejných ubytovnách s krátkodobým ubytováním, které nemají vlastní bydlení	3.2.1	Osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)	b
						3.2.2	Osoby v přístřeší po vystěhování z bytu	b
			3.3	Přechodné podporované ubytování	Bezdomovci v přechodném bydlení se sociální podporou	3.3.1	Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje	a
	4	Osoby v pobytových zařízeních pro ženy	4.1	Pobytové zařízení pro ženy	Ženy ubytované krátkodobě v zařízení z důvodu ohrožení domácím násilím	4.1.1	Ženy ohrožené domácím násilím pobývající na skryté adrese	a
						4.1.2	Ženy ohrožené domácím násilím pobývající v azylovém domě	a
	5	Osoby v ubytovnách pro imigranty	5.1	Přechodné bydlení (azylová zařízení pro žadatele o azyl)	Imigranti v přechodných ubytovnách z důvodu imigrace	5.1.1	Žadatelé o azyl v azylových zařízeních	a
			5.2	Ubytovny pro migrující pracovníky	Osoby v ubytovnách pro migrující pracovníky	5.2.1	Migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)	a
	6	Osoby před opuštěním instituce	6.1	Věznice a vazební věznice	Bez možnosti bydlení po propuštění	6.1.1	Osoby před opuštěním věznice	a
			6.2	Zdravotnická zařízení	Zůstává déle z důvodu absence bydlení	6.2.1	Osoby před opuštěním zdravotnického zařízení	a
			6.3	Zařízení pro děti	Bez možnosti bydlení	6.3.1	Osoby před opuštěním dětské instituce	a
						6.3.2	Osoby před opuštěním pěstounské péče	a
	7	Uživatelé dlouhodobější podpory	7.1	Pobytová péče pro starší bezdomovce	Senioři a osoby invalidní dlouhodobě ubytované v azylovém domě	7.1.1	Muži a ženy v seniorském věku nebo invalidé dlouhodobě ubytované v azylovém domě	b
			7.2	Podporované bydlení pro bývalé bezdomovce	Dlouhodobé bydlení s podporou pro bývalé bezdomovce	7.2.1	Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje	a

*** Použité zkratky v posledním sloupci – Stupeň ohrožení:** a – ohrožené osoby, b – bezdomovci

Koncepční kategorie	Operační kategorie		Životní situace		Generická (druhová) definice	Národní subkategorie		*
NEJISTÉ BYDLENÍ	8	Osoby žijící v nejistém bydlení	8.1	Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	8.1.1	Osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení)	a
						8.1.2	Osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení)	a
			8.2	Bydlení bez právního nároku	Bydlení bez právního nároku, nezákonné obsazení budovy	8.2.1	Osoby bydlící v bytě bez právního důvodu	a
						8.2.2	Osoby v nezákonně obsazené budově	b
			8.3	Nezákonné obsazení pozemku	Nezákonné obsazení pozemku	8.3.1	Osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice)	b
	9	Osoby ohrožené vystěhováním	9.1	Výpověď z nájemního bytu	Výpověď z nájemního bytu	9.1.1	Osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu	a
			9.2	Ztráta vlastnictví bytu	Ztráta vlastnictví bytu	9.2.1	Osoby ohrožené vystěhováním z vlastního bytu	a
	10	Osoby ohrožené domácím násilím	10.1	Policejně zaznamenané domácí násilí	Případy, kdy policie zasáhla k zajištění bezpečí oběti domácího násilí	10.1.1	Osoby ohrožené domácím násilím – policejně zaznamenané případy – oběti	a
NEVYHOVUJÍCÍ BYDLENÍ	11	Osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavbách	11.1	Mobilní obydlí	Mobilní obydlí, které není určené pro obvyklé bydlení	11.1.1	Osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení)	a
			11.2	Neobvyklá stavba	Nouzový přístřešek, bouda, chatrč, barák	11.2.1	Osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele	a
			11.3	Provizorní stavba	Provizorní stavba	11.3.1	Osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách např. bez kolaudace	a
	12	Osoby žijící v nevhodném bydlení	12.1	Obydlené neobyvatelné byty	Bydlení v objektu označeném podle národní legislativy jako nevhodné k bydlení	12.1.1	Osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání (dříve mohlo být obyvatelné)	a
	13	Osoby žijící v přelidněném bytě	13.1	Nejvyšší národní norma definující přelidnění	Definované jako překračující nejvyšší normu podle rozměru nebo počtu místností	13.1.1	Osoby žijící v přelidněných bytech	a

*** Použité zkratky v posledním sloupci – Stupeň ohrožení:** a – ohrožené osoby, b – bezdomovci

FEANTSA is supported financially by the European Commission. The views expressed herein are those of the author(s) and the Commission is not responsible for any use that may be made of the information contained herein.

FEANTSA

European Federation of National Associations Working with the Homeless AISBL

Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri AISBL

194, Chaussée de Louvain ■ 1210 Brussels ■ Belgium ■ Tel.: + 32 2 538 66 69 ■ Fax: +32 2 539 41 74 ■ ethos@feantsa.org ■ www.feantsa.org

ROZHOVOR

Vážená paní, Vážený pane,

účastníte se rozhovoru, který pomůže zmapovat situaci v problematice bydlení na území města Pardubice. Výsledky rozhovoru budou sloužit jako podkladový materiál při tvorbě strategie bydlení v Pardubicích.

Výzkum je součástí projektu „CZ.03.2.63/0.0/16_128/0006204 – Pilotní ověření systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Pardubice".

V případě, že máte nějaké dotazy, tazatel Vám rád odpoví, nebo přes e-mailový kontakt zjistíte vše potřebné.

Děkujeme.

Mgr. Jan Mandys, Ph.D. jan.mandys@upce.cz
Fakulta ekonomicko-správní
Univerzita Pardubice

Mgr. Branislav Štefanča branislav.stefanca@mmp.cz
Odbor rozvoje a strategie
Magistrát města Pardubic

Část A: Identifikační (demografické) údaje

1A. Pohlaví respondenta
1. Muž
2. Žena

2A. Věk respondenta

…………………………………

3A. Nejvyšší dosažené vzdělání respondenta
1. Základní
2. Střední bez maturity
3. Střední s maturitou
4. Vyšší odborné
5. Vysokoškolské

4A. Rodinný stav respondenta
1. Svobodný/á
2. Ženatý/vdaná
3. Rozvedený/á
4. Vdovec/vdova
5. Jiný druh ….

5A. Ekonomická aktivita *(zde možno označit více odpovědí)*
1. Student/ka
2. Zaměstnaný/á
3. Osoba samostatně výdělečně činná
4. Nezaměstnaný/á
5. Mateřská nebo rodičovská dovolená
6. Příjemce invalidního důchodu
7. Jiné, ….

6A. Pobyt v Pardubicích
1. Trvalý
2. Obvyklý pobyt (osoba tu dlouhodobě přebývá)
3. Jiné, prosíme, uveďte ….

7A. Místo pobytu (bydlení)

……………………………………………..

Část B: Bydlení – aktuální situace

1B. Respondent žije v domácnosti?

1. Sám/a
2. S partnerem
3. Sám s dítětem či dětmi
4. S partnerem a dítětem či dětmi
5. S rodiči
6. S rodiči a sourozencem (sourozenci)
7. Se sourozencem (sourozenci)
8. S jinými příbuznými
9. S nepříbuznými osobami
10. Jiné, prosíme, uveďte ….

2B. Kde v současnosti respondent bydlí?
(Lokalita, stručný popis místa a obydlí – vybavení, apod.)

…………………………………………………………………………………………….

…………………………………………………………………………………………….

…………………………………………………………………………………………….

3B. Kolik respondent vynakládá finančních prostředků na současné bydlení (měsíční výdaje)**?**

…………………………………………………………………..

4B. Jak vysoké příjmy respondent má?

…………………………………………………………………..

5B. Je respondent spokojen s aktuálním bydlením?

…………………………………………………………………..

6B. Důvod spokojenosti či nespokojenosti respondenta?

……………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………

7B. Jak hodnotí vztahy se sousedy, ostatními obyvateli místa, kde žije?

……………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………

8B. Respondent plánuje zůstat v Pardubicích nebo změnit bydliště mimo Pardubice?

1. Ano, hodlá v Pardubicích žít trvale
2. Ne, hodlá z Pardubic odejít, hlavní důvod:
   - Nedostupné bydlení v Pardubicích
   - Nedostatek pracovního uplatnění v Pardubicích
   - Lepší dostupné bydlení jinde, uveďte, prosíme kde ………………
   - Lepší pracovní podmínky jinde, uveďte, prosíme kde ……………
   - Jiné, prosíme, uveďte ….

9B. V jakém časovém horizontu plánuje respondent změnu bydlení?

1. Ano, do jednoho roku
2. Ano, do 2 let
3. Ano, do 5ti let
4. Ano, do 7mi let
5. Ano, do 10ti let
6. Ano, ale více než za 11 let
7. Aktuálně bydlení mění
8. Nedokáže říci

10B. Kolikrát za posledních deset let respondent měnil bydlení? *(Popište, o jaké typy bydlení šlo (soukromé pronájmy, městské byty…, azylové domy, ubytovny, „komerční penziony“) a zda bylo v rámci Pardubic nebo mimo ně. Pokud neměnil, pouze zaznamenat tento stav).*

11B. Jaká životní událost *(stručně, hesla)* **předcházela tomu, že se respondent ocitl v situaci, v jaké je a tedy jaké bydlení využívá?**

12B. V čem vidí respondent příčiny své bytové situace *(proč bydlí tam, kde bydlí)***?**

Část C: Preferované bydlení

1C. **Jaké bydlení respondent shání?** *(Respondent popíše formu bydlení, o kterou usiluje, co potřebuje, nechat respondenta okomentovat)*

2C. **V jakém cenovém rozmezí respondent hledá bydlení?** *(Včetně všech nákladů spojených s bydlením – energie, služby atd., nechat respondenta okomentovat)*

3C. **V jaké lokalitě hledá respondent bydlení a proč právě tam?**

4C. **Jak velký byt respondent shání? Proč o takové velikosti? Má na to vliv, kolik si může dovolit platit?**

3C. Co je pro respondenta dále důležité při výběru bydlení? *(1 = rozhodně ano; 2 = spíše ano; 3 = spíše ne; 4 = rozhodně ne)*

Dostupnost centra 1 2 3 4
(Pokud, respondent uvedl možnost 1, doptat se PROČ)

Dostupnost okrajových částí města 1 2 3 4
(Pokud, respondent uvedl možnost 1, doptat se PROČ)

Blízkost zaměstnání či školy 1 2 3 4
(Pokud, respondent uvedl možnost 1, doptat se PROČ)

Přítomnost zeleně v okolí bydliště 1 2 3 4
(Pokud, respondent uvedl možnost 1, doptat se PROČ)

Čistota a kvalita vzduchu v okolí bydliště 1 2 3 4
Úroveň hluku v okolí bydliště 1 2 3 4
Udržování čistoty ulic v okolí bydliště 1 2 3 4
Rychlé dopravní spojení, dopravní obslužnost 1 2 3 4
Dostatek parkování u domu nebo v blízkém okolí 1 2 3 4
Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti (škola, lékař, sport, obchody, restaurace...)
1 2 3 4

Stáří bytu/domu	1	2	3	4
Sousedské vztahy	1	2	3	4

(Pokud, respondent uvedl možnost 1, doptat se PROČ)

Předpokládaný budoucí vývoj lokality	1	2	3	4
Bezpečnost lokality	1	2	3	4
Dispozice bytu	1	2	3	4
Provedení bytu (úroveň jeho vybavení a stavebního provedení)	1	2	3	4

(Pokud, respondent uvedl možnost 1, doptat se PROČ)

Bezbariérovost bytu	1	2	3	4
Čistota a pořádek v okolí	1	2	3	4
Možnost odpočinku a trávení volného času pro dospělé	1	2	3	4

(Pokud, respondent uvedl možnost 1, doptat se PROČ)

Možnost odpočinku a trávení volného času pro děti či rodiny s dětmi	1	2	3	4
Pověst lokality (např. dobrá pověst, snobská čtvrť, špatná pověst apod.)	1	2	3	4

(Pokud, respondent uvedl možnost 1, doptat se PROČ)

Energetická náročnost Vašeho bydlení	1	2	3	4
Možnost vícegeneračního bydlení v rámci Vašeho bytu/domu	1	2	3	4
Blízkost blízkých osob (např. rodičů, příbuzných)	1	2	3	4
Jiné, prosíme, uveďte ….	1	2	3	4

Část D: Bariéry bydlení

1D. Je dle respondentova názoru obtížné sehnat v Pardubicích ubytování nebo bydlení?

1. Rozhodně ano
2. Spíše ano
3. Spíše ne
4. Rozhodně ne

2D. Jak respondent hodnotí možné bariéry pro získání bydlení? *(Pokud se respondenta nějaká bariéra netýká, lze se doptat, proč toto nepovažuje za překážku, pokud bude ochoten odpovídat).*

1. **Cena nájmů a podnájmů?** *(Jaké ceny se mu nabízejí a jaké jsou pro něj přijatelné – nechat respondenta okomentovat)*

2. **Kauce?** *(Jakou výši si muže dovolit, s čím se setkává – nechat respondenta okomentovat)*

3. **Zadlužení respondenta a exekuce?** *(Jak velké dluhy, jaké exekuce, zda dluhy řeší a jak, pokud ne, tak proč ne – nechat respondenta okomentovat)*

4. **Problémy doplatit náklady za bydlení ze sociálních dávek?** *(Respondent nemá příspěvek či doplatek na bydlení, dávky jsou nízké – nechat respondenta okomentovat)*

5. **Neodpovídající velikost a stav bytu?** (*Specifikovat, zda nejsou spíše velké nebo malé, v nevyhovujícím stavu, nutná rekonstrukce, horší kategorie, apod. – nechat respondenta okomentovat)*

6. **Nevhodná lokalita pro bydlení?** *(Např. špatná dostupnost do zaměstnání – dojížďka, lokalita není přívětivá potřebám respondenta, špatné podmínky pro aktivity dětí, atd. – nechat respondenta okomentovat)*

7. **Neochota pronajímat byty?** *(Jaké subjektivní důvody respondent vidí, jaké má zkušenosti, setkává se s negativním hodnocením své osoby od pronajímatelů – nechat respondenta okomentovat)*

8. **Doba nájemní, podnájemní smlouvy?** *(Na jak dlouho se respondentovi daří získat smlouvu, jaké mají lhůty na vystěhování atd. – nechat respondenta okomentovat)*

9. **Děti?** *(Považuje respondent děti za překážku v získání bydlení: pronajímatelé nechtějí rodiny s dětmi, děti jsou navázány na nějaké instituce a nemohou se stěhovat daleko – nechat respondenta okomentovat)*

10. **Bariéry domů a bytů?** (*Stavebně bydlení nevyhovuje, respondent má vzhledem ke své situaci specifické nároky na stavební požadavky bydlení – nechat respondenta okomentovat*)

11. **Jaké další překážky v bydlení respondent vnímá v souvislosti své situace?**

3D. Kolik je ochoten (respektive může) respondent vynaložit na náklady spojené s bydlením *(kauce, nájem/podnájem, energie)***?**

……………………………………………………………………………………………

4D. Jak překonává překážky a zda vůbec, jak řeší svou bytovou nouzi?

5D. Jaké bydlení je respondent dle svého názoru schopen reálně získat? *(Popíše subjektivně, jaký byt je pro něj dostupný)*

6D. Má pocit, že se jeho životní a bytová situace zlepšuje nebo zhoršuje? Proč? *(Co mu v jeho situaci pomáhá a co mu ji zhoršuje?)*

7D. Jak si představuje ideální bydlení, pokud by neměl bariéry?

Část E: Podpora

1E. Využívá respondent pomoci úřadů? *(Pokud ano, tak kterých? V čem mu pomáhají?)*

………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………

2E. Využívá respondent pomoci některých sociálních služeb ve věci řešení svého bydlení? *(Pokud ano, tak kterých, a v čem mu pomáhají?)*

………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………

………………………………………………………………………………………………

3E. Má respondent nějaké informace o tom, že město Pardubice disponuje vlastním bytovým fondem a za jakých podmínek v těchto bytech získat bydlení?

4E. Ví respondent o možnosti ubytování v městské ubytovně a zná podmínky, za jakých lze toto ubytování získat?

5E. Očekáváte nějakou podporu města při řešení své bytové otázky?

1. Ano, město by mělo podporovat občany v oblasti bydlení, jak konkrétně……

2. Neočekávám, proč ne …………

DOTAZNÍK

Vážená paní, Vážený pane,

žádáme Vás o vyplnění dotazníku, který pomůže zmapovat situaci v problematice bydlení na území města Pardubice. Výsledky ankety budou sloužit jako podkladový materiál při tvorbě strategie bydlení v Pardubicích.

Výzkum je součástí projektu „CZ.03.2.63/0.0/16_128/0006204 – Pilotní ověření systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Pardubice".

V případě, že máte nějaké dotazy, tazatel Vám rád odpoví, nebo přes e-mailový kontakt zjistíte vše potřebné.

Pokud není v dotazníku určeno jinak, označujte, prosím, jen jednu odpověď. Děkujeme.

Mgr. Jan Mandys, Ph.D. jan.mandys@upce.cz
Fakulta ekonomicko-správní
Univerzita Pardubice

Mgr. Branislav Štefanča branislav.stefanca@mmp.cz
Odbor rozvoje a strategie
Magistrát města Pardubic

Datum:
Jméno a příjmení:
Obvod a část:

Plánuje respondent změnu bydlení a přitom není vlastníkem žádné nemovitosti, bez ohledu, zda si změnu bydlení může aktuálně dovolit?

1. Ano, dotazování pokračuje od části A do konce
2. Ne, dotazování končí
3. V tento okamžik neví, dotazování končí

Respondent je vlastníkem nějaké nemovitosti, ale plánuje změnu bydlení, bez ohledu, zda si změnu bydlení může aktuálně dovolit?

1. Ano, dotazování pokračuje od části A do konce
2. Ne, dotazování končí
3. V tento okamžik neví, dotazování končí

Část A: Identifikační (demografické) údaje

1A. Pohlaví respondenta
1. Muž
2. Žena

2A. Věk respondenta
1. 19 – 25 let
2. 26 – 32 let
3. 33 – 39 let
4. 40 – 60 let

3A. Nejvyšší dosažené vzdělání respondenta
1. Základní
2. Střední bez maturity
3. Střední s maturitou
4. Vyšší odborné
5. Vysokoškolské

4A. Rodinný stav respondenta
1. Svobodný/á
2. Ženatý/vdaná
3. Rozvedený/á
4. Vdovec/vdova

5A. Ekonomická aktivita *(zde možno označit více odpovědí)*
1. Student/ka
2. Zaměstnaný/á
3. Osoba samostatně výdělečně činná
4. Nezaměstnaný/á
5. Mateřská nebo rodičovská dovolená
6. Příjemce invalidního důchodu

6A. Pobyt v Pardubicích
1. Trvalý
2. Obvyklý pobyt (osoba tu dlouhodobě přebývá)
3. Jiné, prosíme, uveďte ….

Část B: Bydlení – aktuální situace

1B. Obvod, ve kterém respondent bydlí

1. MO I – střed, Zelené Předměstí, Bílé Předměstí
2. MO II – Polabiny, Cihelna
3. MO III – Dubina, Drážka, Hůrka, Studánka, Slovany
4. MO IV – Pardubičky, Nemošice, Drozdice, Mnětice, Černá za Bory, Žižín, Staročernsko, Studánka
5. MO V – Dukla, Višňovka, Dražkovice, Nové Jesničany, Zelené Předměstí
6. MO VI – Svítkov, Opočínek, Lány na Důlku, Staré Čivice, Popkovice
7. MO VII – Rosice, Trnová, Ohrazenice, Doubravice, Semtín
8. MO VIII – Hostovice
9. Okolní obce

2B. Respondent žije v domácnosti?

1. Sám/a
2. S partnerem
3. Sám s dítětem či dětmi
4. S partnerem a dítětem či dětmi
5. S rodiči
6. S rodiči a sourozencem (sourozenci)
7. Se sourozencem (sourozenci)
8. S jinými příbuznými
9. S nepříbuznými osobami
10. Jiné, prosíme, uveďte ….

3B. Jaká je forma respondentova současného bydlení, dle vlastnických vztahů?

1. Nájemní smlouva
2. Podnájemní smlouva
3. Ubytovací smlouva
4. Bez smlouvy či v rámci jiných právních vztahů (např. bydlení s rodiči, spolubydlící apod.)
5. Osobní vlastnictví nebo člen bytového družstva
6. Jiné, prosíme, uveďte ….

4B. Kde v současnosti respondent bydlí?

1. Rodinný dům – nájem/ podnájem
2. Byt – nájem/ podnájem
3. Byt družstevní – nájem/ podnájem
4. Ubytovna
5. Byt/ dům: osobní vlastnictví nebo člen bytového družstva
6. Jiné, prosíme, uveďte ….

5B. Kolik respondent vynakládá finančních prostředků na současné bydlení (měsíční výdaje na nájem, energie atd.)**?**

1. Do 6000 Kč
2. 6001 – 10 000 Kč
3. 10 001 – 14 000 Kč
4. Více než 14 000 Kč

6B. Kolik procent z celkových příjmů respondenta, případně společných s dalšími členy domácnosti, tvoří náklady spojené s bydlením?

1. Méně než 25%
2. 25% - 50%
3. 51% - 75%
4. Více než 75%

7B. Je respondent spokojen s aktuálním bydlením?

1. Rozhodně ano
2. Spíše ano
3. Spíše ne
4. Rozhodně ne

8B. Důvod nespokojenosti respondenta? *(odpovědi spíše ne, rozhodně ne)*

…………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………

Proč mění bydlení, i přesto, že je spokojen, se ptáme dále.

9B. Respondent plánuje zůstat v Pardubicích nebo změnit bydliště mimo Pardubice?

1. Ano, hodlám v Pardubicích žít trvale
2. Ne, hodlám z Pardubic odejít, hlavní důvod:
   - Nedostupné bydlení v Pardubicích
   - Nedostatek pracovního uplatnění v Pardubicích
   - Lepší dostupné bydlení jinde, uveďte, prosíme kde ………………
   - Lepší pracovní podmínky jinde, uveďte, prosíme kde ……………
   - Jiné, prosíme, uveďte ….

10B. V jakém časovém horizontu plánuje respondent změnu bydlení?

1. Ano, do 2 let
2. Ano, do 5ti let
3. Ano, do 7mi let
4. Ano, do 10ti let
5. Ano, ale více než za 11 let
6. Aktuálně bydlení mění

Část C: Preferované bydlení

1C. Důvod změny bydlení?

1. Zkvalitnění bydlení
2. Lepší dopravní spojení
3. Finanční úspora
4. Snaha osamostatnit se (od lidí s nimiž respondent bydlí)
5. Možnost bydlet se širší rodinou (sestěhovat více členů rodiny)
6. Jistota stálého bydlení (obava z výpovědi z bytu/domu)
7. Finanční investice do vlastního bydlení místo nájmu či podnájmu
8. Investice ve smyslu, že nemovitost uchová hodnotu peněz lépe než nechat peníze v bance či doma v hotovosti:
   - Pro děti
   - Pro sebe na stáří
   - Jako vedlejší příjem
   - Čistá investice pro zisk
9. Jiné, prosíme, uveďte ….

2C. Forma preference optimálního bydlení?

1. Vlastní byt v osobním vlastnictví v bytovém domě
2. Vlastní družstevní byt
3. Nájem/podnájem v obecním bytě
4. Nájem/podnájem v soukromém bytě
5. Vlastní rodinný dům
6. Pronajatý rodinný dům
7. Baugruppe *(skupina lidí, kteří spojí své finance a síly, aby si postavili cenově výhodný bytový dům podle svých představ. Najdou si pozemek a společně financují jeho koupi i stavbu domu)*
8. Jiné, prosíme, uveďte ….

3C. Jak velkou velikost bydlení respondent preferuje?

1. 1kk /1+1
2. 2kk/2+1
3. 3kk/3+1
4. 4kk/4+1
5. Větší
6. Jiné, prosíme, uveďte ….

4C. Jakou lokalitu k bydlení respondent preferuje?

1. MO I – střed, Zelené Předměstí, Bílé Předměstí
2. MO II – Polabiny, Cihelna
3. MO III – Dubina, Drážka, Hůrka, Studánka, Slovany
4. MO IV – Pardubičky, Nemošice, Drozdice, Mnětice, Černá za Bory, Žižín, Staročernsko, Studánka
5. MO V – Dukla, Višňovka, Dražkovice, Nové Jesničany, Zelené Předměstí
6. MO VI – Svítkov, Opočínek, Lány na Důlku, staré Čivice, Popkovice
7. MO VII – Rosice, Trnová, Ohrazenice, Doubravice, Semtín
8. MO VIII – Hostovice
9. Okolní obce

5C. Co je pro respondenta důležité při výběru bydlení? *(1 = rozhodně ano; 2 = spíše ano; 3 = spíše ne; 4 = rozhodně ne)*

Pořizovací cena bytu či výše nájmu (bez energií, služeb, samotný nájem apod.)	1	2	3	4
Pravidelné měsíční náklady na bydlení (výše hypotéky, platba za energie, služby a další poplatky)	1	2	3	4
Konkrétní lokalita v rámci města (na základě Vašich konkrétních potřeb)	1	2	3	4
Dostupnost centra	1	2	3	4
Dostupnost okrajových částí města	1	2	3	4
Blízkost zaměstnání či školy	1	2	3	4
Přítomnost zeleně v okolí bydliště	1	2	3	4
Čistota a kvalita vzduchu v okolí bydliště	1	2	3	4
Úroveň hluku v okolí bydliště	1	2	3	4
Udržování čistoty ulic v okolí bydliště	1	2	3	4
Rychlé dopravní spojení, dopravní obslužnost	1	2	3	4
Dostatek parkování u domu nebo v blízkém okolí	1	2	3	4
Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti (škola, lékař, sport, obchody, restaurace...)	1	2	3	4
Stáří bytu/domu – preferuje novostavbu	1	2	3	4
Stáří bytu/domu – preferuje starší nemovitost	1	2	3	4
	1	2	3	4
Sousedské vztahy	1	2	3	4
Předpokládaný budoucí vývoj lokality	1	2	3	4
Bezpečnost lokality	1	2	3	4
Dispozice bytu	1	2	3	4
Provedení bytu (úroveň jeho vybavení a stavebního provedení)	1	2	3	4
Velikost bytu	1	2	3	4
Bezbariérovost bytu	1	2	3	4
Čistota a pořádek v okolí	1	2	3	4
Možnost odpočinku a trávení volného času pro dospělé	1	2	3	4
Možnost odpočinku a trávení volného času pro děti či rodiny s dětmi	1	2	3	4
Pověst lokality (např. dobrá pověst, snobská čtvrť, špatná pověst apod.)	1	2	3	4
Energetická náročnost Vašeho bydlení	1	2	3	4
Možnost vícegeneračního bydlení v rámci Vašeho bytu/domu	1	2	3	4
Blízkost blízkých osob (např. rodičů, příbuzných)	1	2	3	4
Jiné, prosíme, uveďte ….	1	2	3	4

6C. Preferovaný typ bydlení? *(1 = rozhodně ano; 2 = spíše ano; 3 = spíše ne; 4 = rozhodně ne)*

Rodinný dům novostavba	1	2	3	4
Rodinný dům starší výstavba	1	2	3	4
Bytový dům cihlový	1	2	3	4
Bytový dům panelový	1	2	3	4
Jiné, prosíme, uveďte ….	1	2	3	4

Část D: Bariéry bydlení a zdroje financování bydlení

1D. Jak respondent hodnotí rozsah nové bytové výstavby v Pardubicích?

1. Zcela dostatečná
2. Spíše dostatečná
3. Spíše nedostatečná
4. Zcela nedostatečná
5. Nedokáže posoudit

2D. Je dle respondentova názoru jednoduché sehnat v Pardubicích bydlení (vlastní i nájemní)**?**

1. Rozhodně ano
2. Spíše ano
3. Spíše ne
4. Rozhodně ne

3D. Jak respondent hodnotí dostatečnost nabídky bydlení v Pardubicích v následujících kategoriích? *(1 = rozhodně ano; 2 = spíše ano; 3 = spíše ne; 4 = rozhodně ne)*

Luxusní / nadstandardní bydlení ke koupi	1	2	3	4
Luxusní / nadstandardní bydlení k pronájmu	1	2	3	4
Bydlení střední kategorie / dostupné bydlení (např. pro rodiny s dětmi) ke koupi	1	2	3	4
Bydlení střední kategorie / dostupné bydlení (např. pro rodiny s dětmi) k pronájmu	1	2	3	4
Malometrážní a nízkonákladové byty, startovací byty ke koupi (např. pro seniory, mladé páry apod.)	1	2	3	4
Malometrážní a nízkonákladové byty, startovací byty k pronájmu (např. pro seniory, mladé páry apod.)	1	2	3	4
Větší byty vhodné k mezigeneračnímu bydlení ke koupi	1	2	3	4
Větší byty vhodné k mezigeneračnímu bydlení k pronájmu	1	2	3	4
Sociální byty k pronájmu	1	2	3	4
Byty vhodné ke sdílenému bydlení k pronájmu	1	2	3	4
Startovací byty pro mladé	1	2	3	4
Jiné, prosíme, uveďte ….	1	2	3	4

4D. Jak respondent hodnotí možné bariéry pro získání dostupného bydlení? *(1 = rozhodně ano; 2 = spíše ano; 3 = spíše ne; 4 = rozhodně ne)*

Cena nájmů a podnájmů ve starší zástavbě	1	2	3	4
Ceny nájmů a podnájmů v novostavbách	1	2	3	4
Ceny bytů ve starší zástavbě	1	2	3	4
Ceny starších domů	1	2	3	4
Ceny nových bytů	1	2	3	4
Ceny nových domů	1	2	3	4
Málo nemovitostí k prodeji	1	2	3	4
Málo nemovitostí k nájmu	1	2	3	4
Státní bytová politika (např. nedostatek podpory výstavby, dostupných hypoték apod.)	1	2	3	4

Obecní bytová politika (např. nedostatek obecních bytů, nedostatek parcel pro výstavbu apod.)	1	2	3	4
Dostupnost hypoték	1	2	3	4
Jiné, prosíme, uveďte ….	1	2	3	4

5D. Má respondent představu o možnostech financování koupě nemovitosti? *(1 = rozhodně ano; 2 = spíše ano; 3 = spíše ne; 4 = rozhodně ne)*

Nemá představu				
Vlastní finanční prostředky (úspory)	1	2	3	4
Finanční dar od členů rodiny	1	2	3	4
Půjčka od rodiny či známých	1	2	3	4
Hypoteční úvěr	1	2	3	4
Jiný typ úvěru (např. ze stavebního spoření)	1	2	3	4
Kombinace: úvěr a hypotéka	1	2	3	4
Kombinace: úvěr a pomoc rodiny	1	2	3	4
Kombinace: hypotéka a pomoc rodiny	1	2	3	4
Kombinace: úvěr, hypotéka a pomoc rodiny	1	2	3	4
Jiné, prosíme, uveďte ….	1	2	3	4

6D. Kolik je ochoten respondent investovat do koupě bytu finančních prostředků?

……………………………………………………………………………………………

7D. Kolik je ochoten respondent investovat do nákladů spojených s bydlením *(měsíční výdaje do fondu oprav, energie atd.)***?**

1. Do 6000 Kč
2. 6001 – 10 000 Kč
3. 10 001 – 14 000 Kč
4. Více než 14 000 Kč

8D. Jak respondent hodnotí svou situaci s ohledem na získání finančních prostředků na pořízení vlastního bydlení? *(1 = rozhodně ano; 2 = spíše ano; 3 = spíše ne; 4 = rozhodně ne)*

Hypotéky jsou pro něj nedostupné	1	2	3	4
Úvěry jsou pro něj nedostupné	1	2	3	4
Hypotéku nebo úvěr by respondent získal, ale nedokáže dlouhodobě splácet	1	2	3	4
Nemožnost získat 100% pokrytí nákupu nemovitosti hypotékou nebo úvěrem mu neumožňuje nemovitost získat	1	2	3	4
20% vlastních zdrojů z ceny nemovitosti nepředstavuje pro respondenta problém	1	2	3	4
Jiné, prosíme, uveďte ….	1	2	3	4

Část E: Podpora města

1E. Má respondent nějaké informace o tom, že město Pardubice disponuje vlastním bytovým fondem a lze v těchto bytech získat nájemní bydlení?

1. Ano, ví, že město disponuje vlastními byty
2. Slyšel o obecním bydlení, ale nemá žádné bližší informace
3. Nikdy neslyšel, že by město nabízelo bydlení v obecních bytech
4. Nikdy informace neslyšel nebo slyšel málo, ale měl by zájem informace získat
5. Jiné, prosíme, uveďte ….

2E. Očekáváte nějakou podporu města při řešení své bytové otázky?

1. Neočekávám
2. Ano, město by mělo podporovat občany v oblasti bydlení

3E. Co by respondent městu doporučil realizovat za opatření v oblasti podpory bydlení?

……………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………

……………………………………………………………………………………………

Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Pardubice

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Výzkum je součástí projektu „CZ.03.2.63/0.0/16_128/0006204 – Pilotní ověření systému sociálního bydlení na lokální úrovni v obci Pardubice“, který je financován z rozpočtu Evropské unie.